

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18567-784/2023

| | |
|--|--|
| Zadavatel znaleckého posudku: | Dražební společnost MORAVA s.r.o. Dlouhá 4433 760 01 Zlín |
| Účel znaleckého posudku: | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby. |
| Obor, odvětví, specializace: | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti |
| Adresa předmětu ocenění: | Kolínská č.p. 61, Kouřim, okres Kolín |
| Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: | 20.04.2023 |
| Zpracováno ke dni: | 20.04.2023 |
| Zhotovitel: | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.05.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu id. 1/2 rodinného domu č.p. 61 a pozemků parc. č. st. 193 a 155 v obci Kouřim, okres Kolín, katastrální území Kouřim.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

| | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům č.p. 61 |
| Adresa předmětu ocenění: | Kolínská č.p. 61, Kouřim, okres Kolín |
| Kraj: | Středočeský kraj |
| Okres: | Kolín |
| Obec: | Kouřim |
| Ulice: | Kolínská |
| Katastrální území: | Kouřim |

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 20.04.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba při prohlídce - Josef Coubal, spolumajitel oceňované nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

| | |
|---|-----|
| Coubal Josef, Kolínská 61, 28161 Kouřim | 1/2 |
| Šedinová Iva, Kolínská 61, 28161 Kouřim | 1/2 |

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 61 a pozemky parc. č. st. 193 a 155 v obci Kouřim, okres Kolín, katastrální území Kouřim.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je objekt v řadě rozrůzněných staveb. Stavba má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Dům je částečně podsklepený a v části podkroví se nachází půda.

Základy domu jsou kamenné, konstrukce objektu je smíšená, tloušťka stěn se pohybuje v rozmezí 45-100 cm, stropy jsou dřevěné trámové. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou akrylátové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem na začátku 20. století.

V roce 2010 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - částečná, úprava dispozice – částečná (vybudování obytného podkroví), vnější omítky - částečná.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: zastaralý prvek, bez vad

okna: zastaralý prvek, bez vad

zdivo: zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý, vhodný k částečné rekonstrukci.

V přízemí domu je bytová jednotka o dispozici 4+1, v podkroví byla vybudována bytová jednotka o dispozici 3+kk.

| | | |
|------------------|--------------------|----------------------|
| I. NP | | |
| Ostatní prostory | Zádveří | 9,00 m ² |
| Koupelna, WC | WC | 1,54 m ² |
| Koupelna, WC | Koupelna | 3,30 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 18,52 m ² |
| Kuchyně | Kuchyně | 15,81 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 9,66 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 13,98 m ² |
| Ostatní prostory | Chodba | 8,66 m ² |
| Pokoj | Pokoj | 14,51 m ² |
| Ostatní prostory | Technická místnost | 3,42 m ² |
| Ostatní prostory | Chodba | 4,15 m ² |
| podkroví | | |
| Pokoj | Ložnice | 9,20 m ² |
| Pokoj | Dětský pokoj | 10,41 m ² |
| Kuchyně | Kuchyňský kout | 7,64 m ² |
| Pokoj | Obývací pokoj | 31,52 m ² |

| | | |
|------------------------------------|---------------|-----------------------|
| Koupelna, WC | Koupelna s WC | 5,32 m ² |
| Příslušenství | Půda | 8,32 m ² |
| I. PP | | |
| Příslušenství | Sklep | 14,21 m ² |
| Podlahová plocha | | 166,64 m ² |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | | 189,17 m ² |

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Okna v podkroví jsou plastová s dvojsklem a střešní. V přízemí jsou okna dřevěná zdvojená a špaletová. Obytné místnosti jsou orientované na sever a jih. Kuchyňské vybavení v obou podlažích tvoří elektrický sporák a kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně v přízemí se nachází klasická vana a umyvadlo, toaleta je samostatná. V koupelně v podkroví je rohová vana, umyvadlo a klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, lino

koupelna, WC: keramická dlažba

chodba: keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce, lino

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění v přízemí zajišťuje elektrokotel nebo kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Vytápění v podkroví je řešeno elektrickými přímotopy. Ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 605 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků a dřevěným plotem. Na pozemku rostou ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby v zanedbaném stavu - kůlny, garáž, stodola.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a z hlediska sportovního vyžití. V obci se nachází pobočka České pošty a nejdůležitější úřad, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě je zvýšená kriminalita - vandalismus.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu.

Oceňovaná nemovitost se nachází v památkové zóně.

| Tabulkový popis | | | | |
|-------------------------------------|--|-----------------------------------|----------|------|
| Popis rodinného domu | Typ rodinného domu | objekt v řadě rozrůzněných staveb | | |
| | Počet nadzemních podlaží | 1 + obytné podkroví | | |
| | Podsklepení | částečné | | |
| | Dům byl postaven v roce | odhadem počátkem 20. století | | |
| | Rozsah rekonstrukce domu | Konstrukce | Rozsah | Rok |
| | | okna | částečná | 2010 |
| | | úprava dispozice | částečná | 2010 |
| | | vnější omítky | částečná | 2010 |
| | Základy | kamenné | | |
| | Konstrukce | smíšená | | |
| | Tloušťka obvodové konstrukce | 45-100 cm | | |
| | Stropy | dřevěné trámové | | |
| | Střecha | sedlová | | |
| | Krytina střechy | eternitové šablony | | |
| Klempířské prvky | pozinkované | | | |
| Vnější omítky | akrylátové | | | |
| Vnitřní omítky | vápenné štukové | | | |
| Vady domu | rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: zastaralý prvek, bez vad okna: zastaralý prvek, bez vad zdivo: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek | | | |

| | | |
|--|-----------------------------------|---|
| Popis vnitřních prostor | Dispozice | přízemí - bytová jednotka 4+1 podkroví - bytová jednotka 3+kk |
| | Typ oken | přízemí - dřevěná zdvojená a špaletová podkroví - plastová s dvojsklem a střešní |
| | Orientace oken obytných místností | sever, jih |
| | Koupelna(y) | klasická vana, rohová vana, umyvadlo |

| | | |
|--|---|--|
| Toaleta(y) | 2x klasická toaleta | |
| Vstupní dveře | dřevěné | |
| Typ zárubní | ocelové | |
| Vnitřní dveře | dřevěné plné, dřevěné prosklené | |
| Popis místností a rozměry v m ² | 1. NP | |
| | Ostatní prostory | Zádveří 9,00 m ² |
| | Koupelna, WC | WC 1,54 m ² |
| | Koupelna, WC | Koupelna 3,30 m ² |
| | Pokoj | Pokoj 18,52 m ² |
| | Kuchyně | Kuchyně 15,81 m ² |
| | Pokoj | Pokoj 9,66 m ² |
| | Pokoj | Pokoj 13,98 m ² |
| | Ostatní prostory | Chodba 8,66 m ² |
| | Pokoj | Pokoj 14,51 m ² |
| | Ostatní prostory | Technická místnost 3,42 m ² |
| | Ostatní prostory | Chodba 4,15 m ² |
| | podkroví | |
| | Pokoj | Ložnice 9,20 m ² |
| | Pokoj | Dětský pokoj 10,41 m ² |
| | Kuchyně | Kuchyňský kout 7,64 m ² |
| | Pokoj | Obývací pokoj 31,52 m ² |
| | Koupelna, WC | Koupelna s WC 5,32 m ² |
| | Příslušenství | Půda 8,32 m ² |
| | 1. PP | |
| Příslušenství | Sklep 14,21 m ² | |
| Podlahová plocha 166,64 m ² | | |
| Podlahová plocha vč. příslušenství 189,17 m ² | | |
| Elektrína | 230V a 400V | |
| Vodovod | vodovod | |
| Svod splašek | veřejná kanalizace | |
| Plynovod | ne | |
| Řešení vytápění v domě | přízemí - elektrokotel, kotel na tuhá paliva podkroví - elektrické přímotopy | |
| Topná tělesa | přízemí - závěsné radiátory podkroví – elektrické přímotopy | |
| Řešení ohřevu vody v domě | 2x bojler | |
| Podlahy v domě | kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberce, lino | |
| Popis stavu | dobrý, k částečné rekonstrukci | |

| | | |
|-------------------------------------|----------------------------|--|
| Popis pozemku rodinného domu | Velikost pozemku | 605 m ² |
| | Trvalé porosty | ovocné dřeviny, okrasné dřeviny |
| | Vedlejší stavby | kůlny, garáž, stodola v zanedbaném stavu |
| | Sklon pozemku | rovinatý |
| | Oplocení | pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot |
| | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

| | | |
|--------------------------|------------------------------|---|
| Širší vztahy | Popis okolí | zástavba rodinnými domy se zahradami |
| | Poloha v obci | širší centrum obce |
| | Vybavenost | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty |
| | Životní prostředí | z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti | zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku |
| | Sousedé a kriminalita | vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě je zvýšená kriminalita - vandalismus |
| Věcná práva, jiné | Věcná břemena | věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu |
| | Další informace | oceňovaná nemovitost se nachází v památkové zóně |

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 20.04.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 prodejkách 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: | I | 0,03 |

| | | |
|---|-----|-------|
| Rezidenční zástavba | | |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,734}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,020}$$

1. Pozemky parc. č. st. 193 a 155

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,020}$

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_o} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | |
| § 4 odst. 1 | 793,- | 1,020 | | 808,86 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 193 | 511 | 808,86 | 413 327,46 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 155 | 94 | 808,86 | 76 032,84 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 605 | | 489 360,30 |

1.2. Rodinný dům č.p. 61

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--|--|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 100 let |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 2010 |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 2 549,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | | |
|-----------|---|-----------------------|
| 1. PP: | = | 20,00 m ² |
| 1. NP: | = | 170,00 m ² |
| podkroví: | = | 170,00 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1. PP: | 20,00 m ² | 2,00 m |
| 1. NP: | 170,00 m ² | 4,60 m |
| podkroví: | 170,00 m ² | 3,20 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|----------------|---|-------------------------------|
| 1. PP: | (20)*(2,00) | = | 40,00 m ³ |
| 1. NP: | (170)*(4,60) | = | 782,00 m ³ |
| podkroví: | (170)*(3,20)/2 | = | 272,00 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 1 094,00 m³ |

Podlažnost:

| | | |
|--|-----------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 170,00 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 360,00 m ² |
| Podlažnost: | ZP / ZP1 = 2,12 | |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V_i |
|---|-----|-------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I | typ A |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné | I | -0,08 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm | III | 0,03 |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2 | III | 0,02 |
| 5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna | IV | 0,04 |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna | IV | 0,05 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení | III | 0,00 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem | II | 0,00 |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |
| Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci: $s = 1 - 0,005 * (13 + 15) = \mathbf{0,860}$ | | |

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,860 = \mathbf{0,775}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,549,- \text{ Kč/m}^3 * 0,775 = 1\,975,48 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,094,00 \text{ m}^3 * 1\,975,48 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,020 = 2\,204\,398,62 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 204 398,62 Kč

1.3. Kůlna 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------|--|
| Vedlejší stavba § 16: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná tl. nad 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|----------------------------|------------------------------------|--------|
| 1. NP 2,5*4,4 = | 11,00 | 2,55 m |
| 11,00 m² | | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|-----|--------------------------|--------------------------------------|
| NP | 1. NP (2,5*4,4)*(2,55) = | 28,05 |

Obestavěný prostor - celkem: **28,05 m³**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100 | 1,00 | 19,80 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | P | 5,80 | 100 | 0,46 | 2,67 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 96,87 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9687 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,9687 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,7380 |

Základní cena upravená [Kč/m³] = **3 315,38**
Plná cena: 28,05 m³ * 3 315,38 Kč/m³ = **92 996,41 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 70 / 80 = 87,5 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,150 |
| = | 13 949,46 Kč |
| * | 1,020 |
| = | 14 228,45 Kč |
| = | 14 228,45 Kč |

Kůlna 1 - zjištěná cena

1.4. Kůlna 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|-----------|------------------------------------|--------|
| 1. NP | 8,3*4,2 = | 34,86 | 2,33 m |
| | | 34,86 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|-------|----------------------|--------------------------------------|
| NP | 1. NP | $(8,3*4,2)*(2,33) =$ | 81,22 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 81,22 m³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100 | 1,00 | 19,80 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | P | 5,80 | 100 | 0,46 | 2,67 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 96,87 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9687 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,9687 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | <u>2,7380</u> |

| | | |
|---|---|----------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 3 315,38 |
| Plná cena: 81,22 m ³ * 3 315,38 Kč/m ³ | = | 269 275,16 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Stáří (S): 70 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 80 = 87,5 % | | |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100) | * | <u>0,150</u> |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 40 391,27 Kč |
| Koeficient pp | * | <u>1,020</u> |
| Cena stavby CS | = | 41 199,10 Kč |
| Kůlna 2 - zjištěná cena | = | <u>41 199,10 Kč</u> |

1.5. Kůlna 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná tl. nad 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-------|------------------------------------|----------------------------|
| 1. NP | 3,2*5,5 = | 17,60 2,33 m |
| | | 17,60 m² |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|-------|--------------------------------------|
| NP | 1. NP | (3,2*5,5)*(2,33) = |
| | | 41,01 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 41,01 m³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100 | 1,00 | 19,80 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | C | 1,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | P | 5,80 | 100 | 0,46 | 2,67 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 95,77 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9577 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,9577 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,7380 |

| | | |
|---|---|----------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 3 277,73 |
| Plná cena: 41,01 m ³ * 3 277,73 Kč/m ³ | = | 134 419,71 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 80 = 87,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Kůlna 3 - zjištěná cena

1.6. Kůlna 4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,150 |
| = | 20 162,96 Kč |
| * | 1,020 |
| = | 20 566,22 Kč |
| = | 20 566,22 Kč |

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|----------------------------|------------------------------------|--------|
| 1. NP 5*3 = | 15,00 | 2,33 m |
| 15,00 m² | | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| NP | 1. NP (5*3)*(2,33) = | 34,95 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 34,95 m³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100 | 1,00 | 19,80 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | C | 1,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | P | 5,80 | 100 | 0,46 | 2,67 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 95,77 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9577 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,9577 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | <u>2,7380</u> |

Základní cena upravená [Kč/m³] = **3 277,73**
Plná cena: 34,95 m³ * 3 277,73 Kč/m³ = **114 556,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 70 / 80 = 87,5 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,150 |
| = | 17 183,50 Kč |
| * | 1,020 |
| = | 17 527,17 Kč |
| = | 17 527,17 Kč |

Kůlna 4 - zjištěná cena

1.7. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví:

1.nadz. podlaží

Krov:

nemá podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

neumožňující zřízení podkroví

Nemovitá věc je součástí pozemku

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|------------|----------|------------------------------------|--------|
| 1. NP | 8,55*4 = | 34,20 | 3,00 m |
| zastřešení | 8,55*4 = | 34,20 | 3,20 m |
| | | 68,40 m² | |

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m ³] |
|------------------------------|------------|-----------------------|--------------------------------------|
| NP | 1. NP | $(8,55*4)*(3,00) =$ | 102,60 |
| NP | zastřešení | $(8,55*4)*(3,20)/2 =$ | 54,72 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 157,32 m³ |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100 | 1,00 | 19,80 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | C | 1,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | P | 5,80 | 100 | 0,46 | 2,67 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 95,77 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9577 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,9577 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | <u>2,7380</u> |

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 3 277,73 |
| Plná cena: 157,32 m ³ * 3 277,73 Kč/m ³ | = | 515 652,48 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|---|---|----------------------------|
| Stáří (S): 90 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 100 = 90,0 % | | |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100) | * | <u>0,150</u> |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 77 347,87 Kč |
| Koeficient pp | * | <u>1,020</u> |
| Cena stavby CS | = | 78 894,83 Kč |
| Stodola - zjištěná cena | = | <u>78 894,83 Kč</u> |

1.8. Okrasné a ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

| Název | Stáří [roků] | Počet, Výměra | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úprava [%] | Upr. cena [Kč / jedn.] | Cena [Kč] |
|--------------------------|--------------|---------------|-------------------------|------------|------------------------|------------|
| třešň - polokmen | 20 | 1 Ks | 2 150,- | | 2 150,- | 2 150,- |
| Součet: | | | | | = | 2 150,- Kč |
| Celkem - ovocné dřeviny: | | | | | = | 2 150,- Kč |

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

| Název Typ | Jedn. cena [Kč / jedm.] | Úpravy [%] | Stáří Upr. cena [Kč / jedn.] | Počet / Výměra Cena [Kč] |
|--|----------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Listnaté keře opadavé a stálezelené I | 1 090,- | | 20 roků 1 090,- | 1,00 ks 1 090,- |
| Jehličnaté keře II | 1 280,- | | 20 roků 1 280,- | 2,00 ks 2 560,- |
| Součet: | | | | 3 650,- |
| Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39): | | | * | 0,750 |
| Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20) | | | * | 1,000 |
| Celkem - okrasné rostliny | | | = | <u>2 737,50 Kč</u> |

Okrasné a ovocné dřeviny - zjištěná cena celkem = **4 887,50 Kč**

Pozemky parc. č. st. 193 a 155 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **489 360,30 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| 1.2. Rodinný dům č.p. 61 | 2 204 398,62 Kč |
| 1.3. Kůlna 1 | 14 228,45 Kč |
| 1.4. Kůlna 2 | 41 199,10 Kč |
| 1.5. Kůlna 3 | 20 566,22 Kč |
| 1.6. Kůlna 4 | 17 527,17 Kč |
| 1.7. Stodola | 78 894,83 Kč |
| 1.8. Okrasné a ovocné dřeviny | 4 887,50 Kč |

Stavby a porosty na pozemku - celkem **+ 2 381 701,89 Kč**

Pozemky parc. č. st. 193 a 155 - zjištěná cena celkem = **2 871 062,19 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 871 060,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Kolínská č.p. 61, Kouřim, okres Kolín

| Kolínská č.p. 61, Kouřim, okres Kolín | | | | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------|
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - jiné |
| Oceňovaný objekt | Kolínská č.p. 61, Kouřim, okres Kolín | 166.64 m ² | dobrý, před rekonstrukcí | 605 m ² | stodola, sklep, kůlny, garáž |
| 1 | Sobočice č.p. 61, Zásmuky, okres Kolín | 130 m ² | dobrý, před rekonstrukcí | 839 m ² | dílna, sklad, garáž |
| 2 | Nerudova č.p. 793, Uhlířské Janovice, okres Kutná Hora | 225 m ² | dobrý, před rekonstrukcí | 873 m ² | sklep, půda, garáž |
| 3 | Kolínská, Kouřim, okres Kolín | 144 m ² | dobrý, před rekonstrukcí | 144 m ² | půda |
| 4 | Novoveská č.p. 186, Velim, okres Kolín | 150 m ² | dobrý, před rekonstrukcí | 656 m ² | sklep, garáž, kůlny |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 stav | K4 plocha pozemku | K5 jiné | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------------|---------|-------------------|---------|---------------|---|
| 1 | 25 376,92 Kč | 1 | 25 376,92 Kč | 0.99 | 1.02 | 1 | 1.13 | 1 | 1.141074 | 22 239,50 Kč |
| 2 | 22 666,67 Kč | 1 | 22 666,67 Kč | 1.01 | 0.95 | 1 | 1.14 | 1 | 1.09383 | 20 722,30 Kč |
| 3 | 20 798,61 Kč | 0.9 | 18 718,75 Kč | 1 | 1.01 | 1 | 0.7 | 0.99 | 0.69993 | 26 743,75 Kč |
| 4 | 28 333,33 Kč | 1 | 28 333,33 Kč | 1 | 1.01 | 1 | 1.03 | 1 | 1.0403 | 27 235,73 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | 24 235,32 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | 20 722,30 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | 27 235,73 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | 3 246,50 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | 20 988,82 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | 27 481,82 Kč |
| K1 - Koeficient úpravy: lokalita | | | | | | | | | | |
| K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha | | | | | | | | | | |
| K3 - Koeficient úpravy: stav | | | | | | | | | | |
| K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku | | | | | | | | | | |
| K5 - Koeficient úpravy: jiné | | | | | | | | | | |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | | | | | | | | | | |

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K5) odráží vysokou podobnost vzorků č. 2 a 4 s oceňovanou nemovitostí. Srovnávaný vzorek č. 3 má relativně horší vlastnosti – menší pozemek. Z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K5) nižší než 1. Srovnávaný vzorek č. 1 má relativně lepší vlastnosti – větší pozemek, menší podlahovou plochu. Z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K5) vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$24\,235,32 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 166,64 \text{ m}^2}$$

$$= 4\,038\,574 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

4 000 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

2 871 060 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

4 000 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

2 000 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 % z důvodu horší prodejnosti polovičních podílů.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 800 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu id. 1/2 rodinného domu č.p. 61 a pozemků parc. č. st. 193 a 155 v obci Kouřim, okres Kolín, katastrální území Kouřim.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.800.000,- Kč

Slovy: jeden milion osm set tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Martina Plachá, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.05.2023

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



Ing. Martina Plachá

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18567-784/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

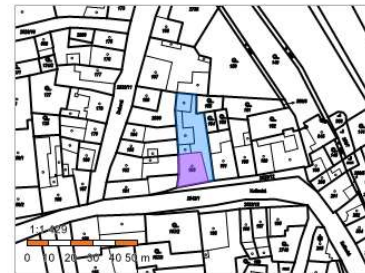
srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 193 |
| Obec: | Kouřim [533424] |
| Katastrální území: | Kouřim [671215] |
| Číslo LV: | 540 |
| Výměra [m ²]: | 511 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|--|
| Budova s číslem popisným: | Kouřim [71218] ; č. p. 61; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 193 |
| Stavební objekt: | č. p. 61 |
| Ulice: | Kolínská |
| Adresní místa: | Kolínská č. p. 61 |

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| Coubal Josef, Kolínská 61, 28161 Kouřim | 1/2 |
| Šedinová Iva, Kolínská 61, 28161 Kouřim | 1/2 |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|--|
| pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny.rezervace,nem.nár.kult.pam |

Seznam BPEJ

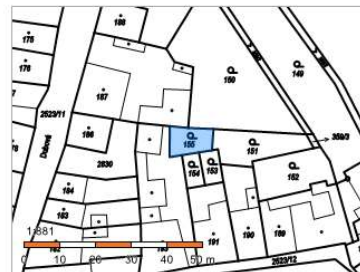
| |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|---|
| Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení |

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 155 ^{čf} |
| Obec: | Kouřim [533424] ^{čf} |
| Katastrální území: | Kouřim [671215] |
| Číslo LV: | 540 |
| Výměra [m ²]: | 94 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zahrada |



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| Coubal Josef, Kolínská 61, 28161 Kouřim | 1/2 |
| Šedinová Iva, Kolínská 61, 28161 Kouřim | 1/2 |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|---|
| pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně |
| ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam |
| zemědělský půdní fond |

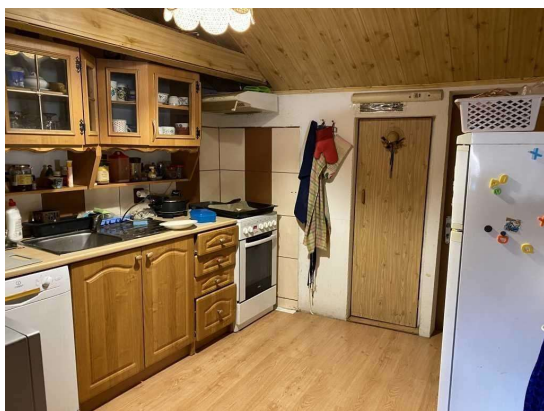
Seznam BPEJ

| BPEJ | Výměra |
|---------------------|--------|
| 31010 ^{čf} | 94 |

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zákaz zcizení a zatížení |
| Zástavní právo smluvní |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

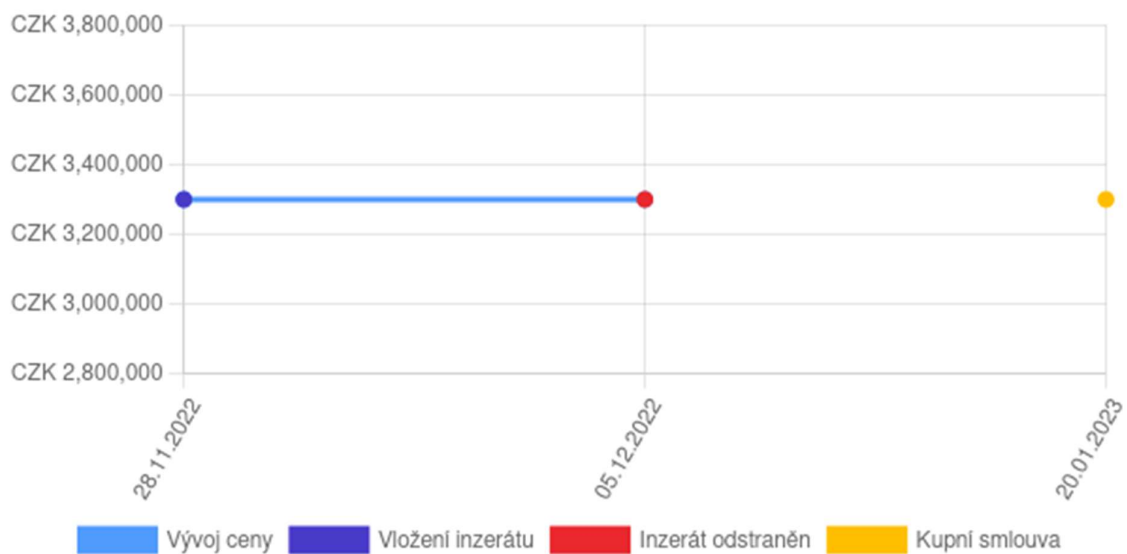


Rodinný dům, 130 m², Sobočice č.p. 61, Zásmyky, okres Kolín

Celková cena: 3 299 000 Kč

Lokalita: Sobočice č.p. 61, Zásmyky, okres Kolín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

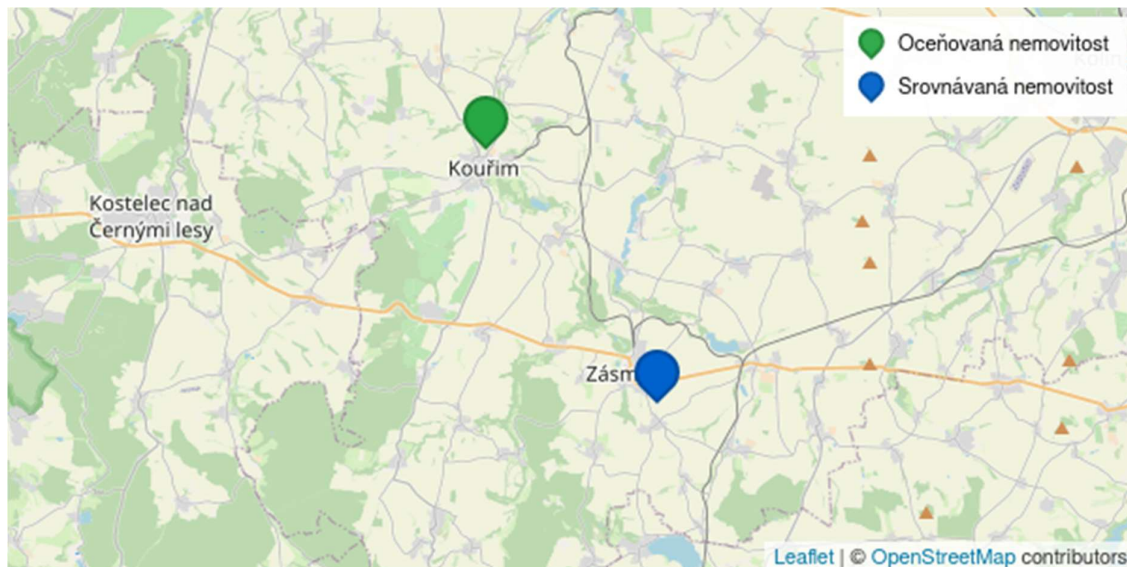
| | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------|---------------------|
| Lokalita | Sobočice č.p. 61, Zásmyky, okres Kolín | Cena dle KS | 3 299 000 Kč |
| Číslo řízení | V-521/2023-204 | Datum podpisu KS | 20.01.2023 |
| Konstrukce | Smíšená | Plocha pozemku | 839 m ² |
| Stav | Před rekonstrukcí | Typ objektu | Patrový |
| Elektrina | 230V | Vytápění | Ústřední vytápění |
| Zastavěná plocha | 103 m ² | Užitná plocha | 130 m ² |
| Poloha nemovitosti | Klidná část obce | Kanalizace | Septik |
| Počet nadzemních podlaží domu | 2 | Voda | Připojení ke studni |
| Podlahová plocha | 130 m ² | | |

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu v obci Sobočice - Zásmyky. RD je o dispozici 4+1 v původním stavu určený k rekonstrukci. Voda do objektu přivedena z vlastní studny, splašková voda svedena do septiku. V roce 2023 je plánována výstavba vodovodu a kanalizace v obci. Vytápění je ústřední, kotlem na tuhá paliva v kombinaci s akumulací kamny. Na pozemku dále stavba technického charakteru (dílna, sklad atd.), garáž. Celý pozemek je oplocen, příjezd z obecní komunikace. Obec Sobočice je částí obce Zásmyky, zde je částečná občanská vybavenost. Ze Sobočic dobrá dojezdová dostupnost - Kolín 18 km, Kutná Hora 18 km, Praha 50 km.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

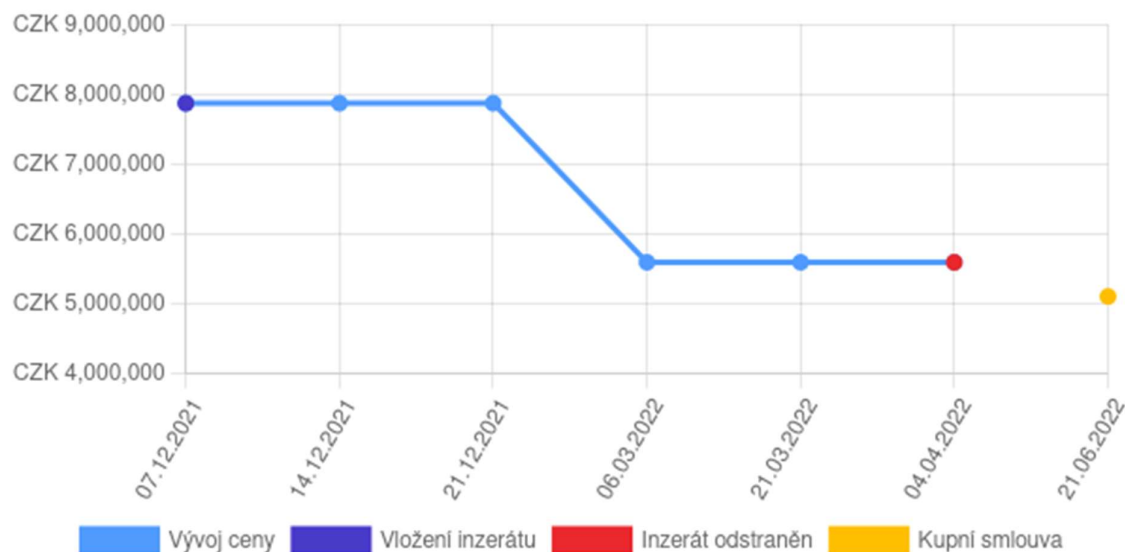


Rodinný dům, 225 m², Nerudova č.p. 793, Uhlířské Janovice, okres Kutná Hora

Celková cena: 5 100 000 Kč

Lokalita: Nerudova č.p. 793, Uhlířské Janovice, okres Kutná Hora

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

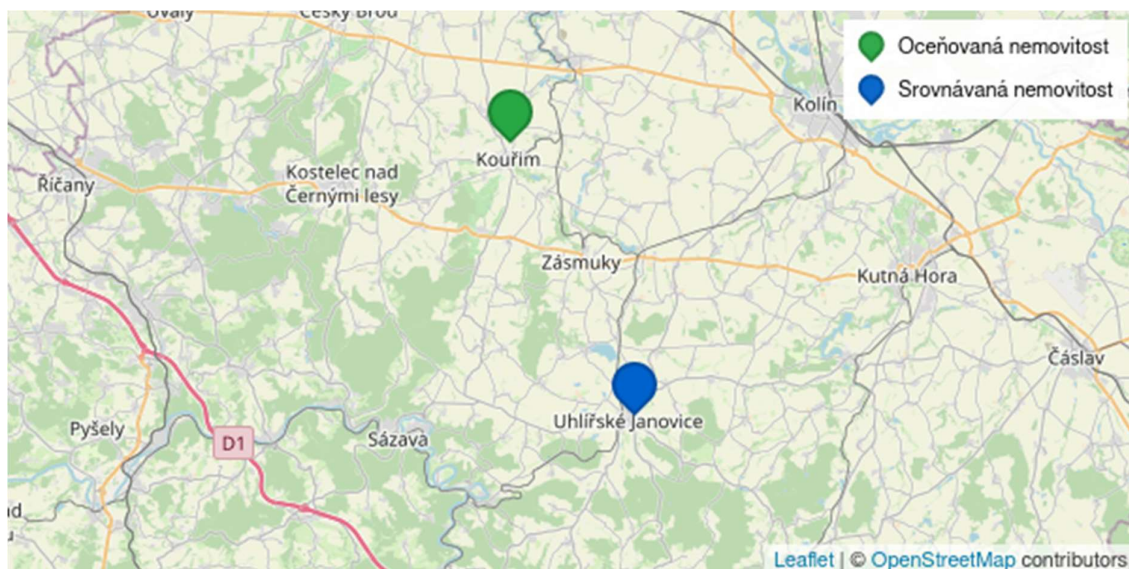
| | | | |
|---------------------------|--|--------------------------------------|--------------------|
| Lokalita | Nerudova č.p. 793, Uhlířské Janovice, okres Kutná Hora | Cena dle KS | 5 100 000 Kč |
| Číslo řízení | V-3813/2022-205 | Datum podpisu KS | 21.06.2022 |
| Poznámka k ceně | Informace o ceně na dotaz | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 873 m ² | Stav | Dobrý |
| Typ objektu | Patrový | Podlaží bytu | 3 |
| Zastavěná plocha | 108 m ² | Užitná plocha | 225 m ² |
| Poloha nemovitosti | Klidná část obce | Počet nadzemních podlaží domu | 3 |
| Plyn | Plynovod | Podlahová plocha | 225 m ² |

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji velkoryse prostorný rodinný dům o dispozici 5+1 se sklepem a garáží v klidné části Uhlířských Janovic, v ulici Nerudova, jen 10 minut chůze od náměstí. Dům disponující užitnou plochou cca 225 m² sestává z přízemí, které tvoří veranda, chodba, komora, dva pokoje, kuchyň se spíží, koupelna s vanou a wc (samostatné), dále se po schodech dostáváme do 1. patra, které tvoří chodba, koupelna, samostatné wc a 3 pokoje. K dispozici je také půda. V suterénu se nachází prostorný sklep a garáž. Dům je v původním udržovaném stavu z 80. let a nabízí i možnost vytvoření dvougeneračního bydlení. Je obklopený hezkou pěstěnou zahradou o výměře 765 m². Uhlířské Janovice disponují kompletní občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností do Kutné Hory a Kolína, cca 20 min. autem na D1. Lze financovat hypotékou, kterou Vám rádi zdarma vyřídíme. V případě více vážných zájemců o nemovitost si prodávající vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Velmi doporučuji a budu se na Vás těšit na prohlídce!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

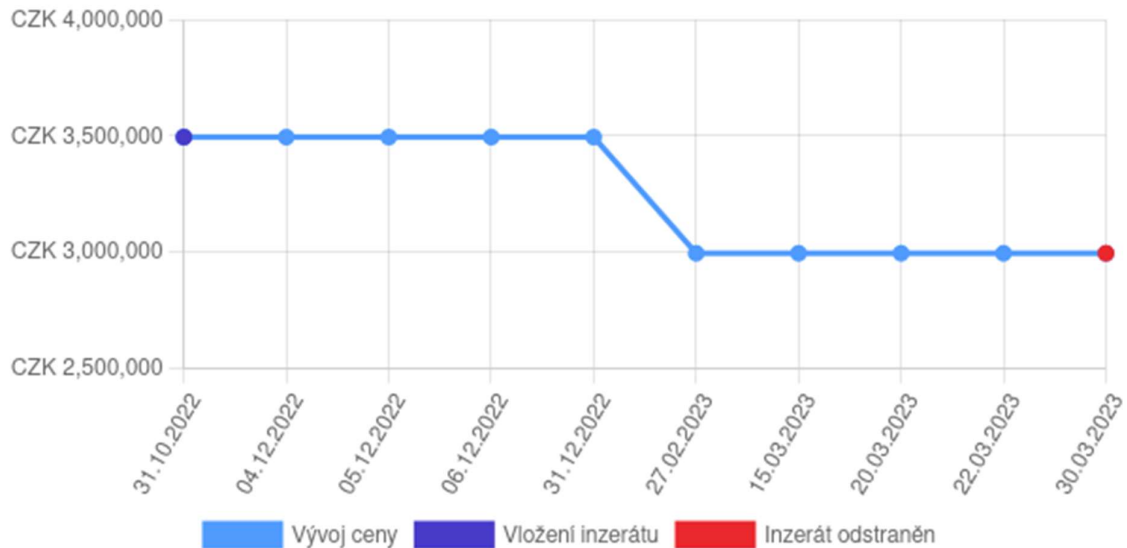


Rodinný dům, 144 m², Kolínská, Kouřim, okres Kolín

Celková cena: 2 995 000 Kč

Lokalita: Kolínská, Kouřim, okres Kolín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

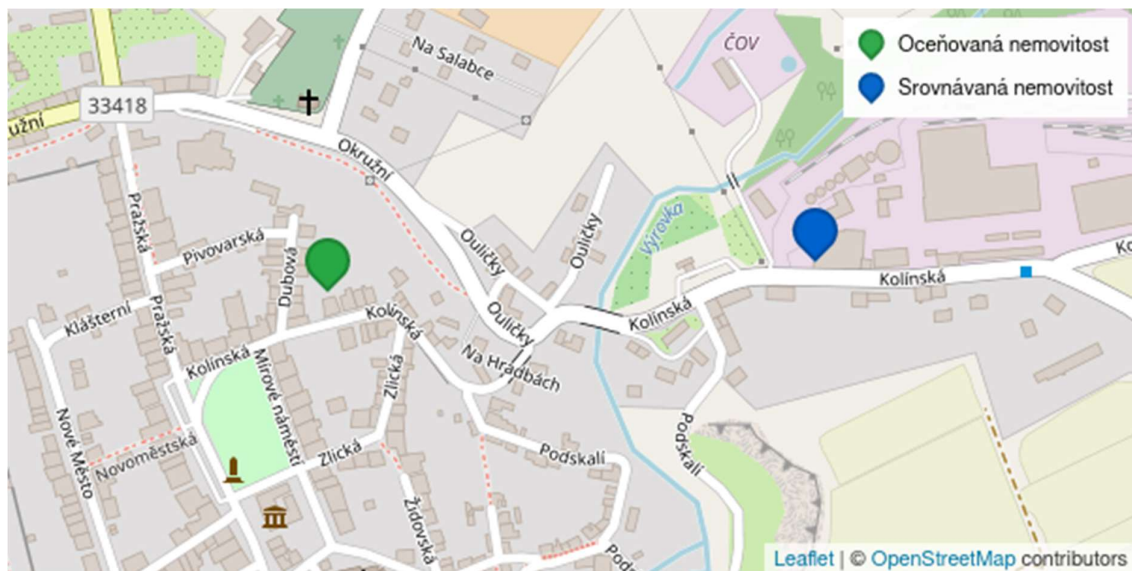
| | | | |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Lokalita | Kolínská, Kouřim, okres Kolín | Cena | 2 995 000 Kč |
| Vlastnictví | Osobní | Konstrukce | Smíšená |
| Plocha pozemku | 144 m ² | Stav | Dobrý |
| Typ objektu | Patrový | Elektrina | 230V a 400V |
| Vytápění | Plynový kotel | Podlahová plocha | 144 m ² |
| Užitná plocha | 144 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Počet nadzemních podlaží domu | 2 |
| Plyn | Ano | Voda | Vodovod |

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům v historické části obce Kouřim, dispozice 4+1 o podlahové ploše 106 m². V roce 2005 proběhla instalace plastových oken a nové koupelny. Součástí prodeje menší zahrada za domem, kde je možnost vybudovat posezení s výhledem do okolí. Nemovitost je napojena na obecní vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

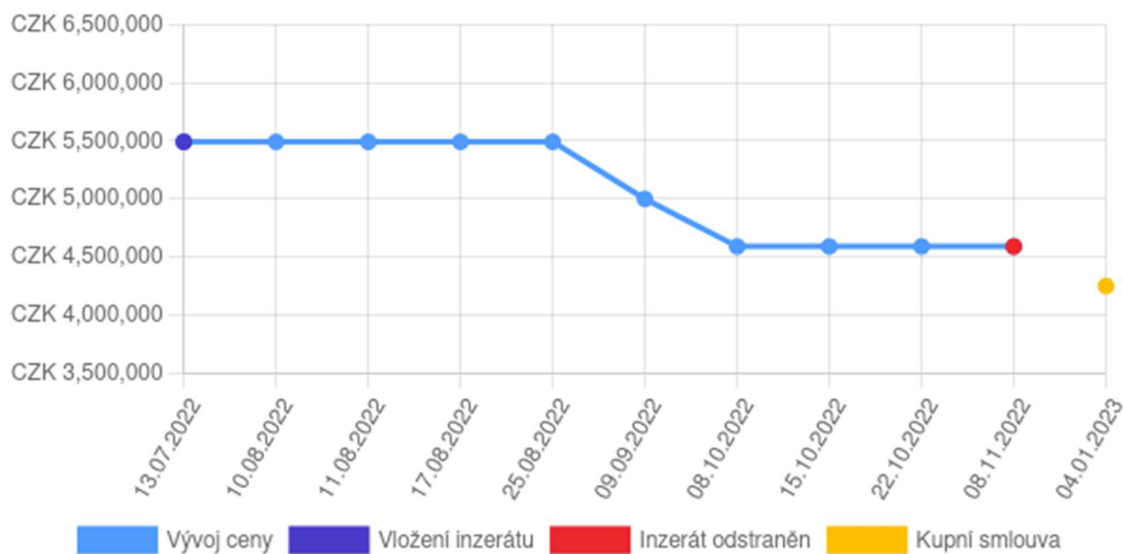


Rodinný dům, 150 m², Novoveská č.p. 186, Velim, okres Kolín

Celková cena: 4 250 000 Kč

Lokalita: Novoveská č.p. 186, Velim, okres Kolín

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

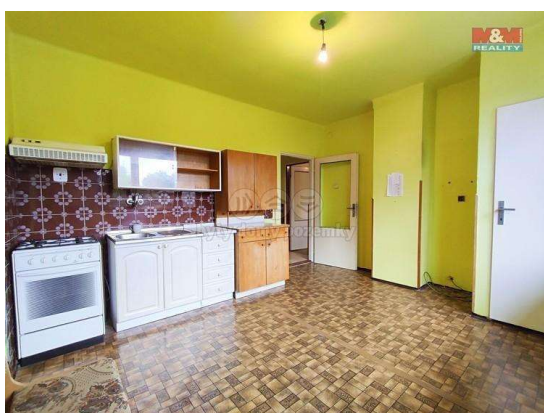
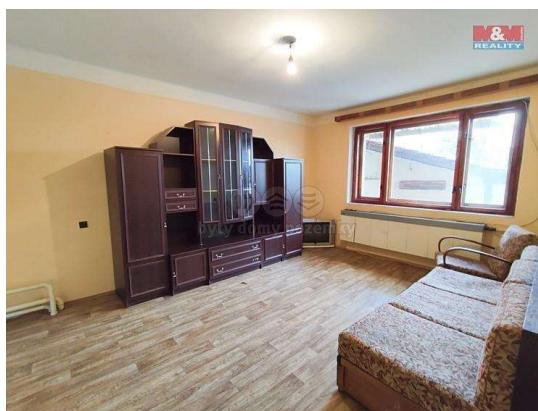


3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------|
| Lokalita | Novoveská č.p. 186, Velim, okres Kolín | Cena dle KS | 4 250 000 Kč |
| Číslo řízení | V-62/2023-204 | Datum podpisu KS | 04.01.2023 |
| Konstrukce | Cihlová | Plocha pozemku | 656 m ² |
| Stav | Dobrý | Typ objektu | Prizemní |
| Elektřina | 230V a 400V, 230V | Vytápění | Plynový kotel |
| Užitná plocha | 150 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Počet nadzemních podlaží domu | 1 |
| Plyn | Ano | Voda | Vodovod, Místní zdroj |
| Podlahová plocha | 150 m ² | | |

Prodej rodinného domu se zahradou o celkové ploše 656 m² v obci Velim. Jedná se o udržovaný a je zcela funkční dům s dispozicí 3+1, který nabízí jak možnost okamžitého nastěhování, tak je připraven k rekonstrukci dle Vašich představ a možností. Je napojen na elektriku, kanalizaci i vodovod. Vytápění zajišťuje plynový kotel. Dále je dům z velké části podsklepen a k bydlení se v minulosti využívalo i dvě místnosti v podkroví. Náleží garáž, studna, kůlny a okrasná zahrada zajišťující klid a soukromí. Obec Velim je žádaná lokalita s dobrou občanskou vybaveností, vzdálena pouhých 8 km od Kolína.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

