

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6867-88/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rodinného domu č.p.61 v k.ú. a obci Kouřim

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., IČ: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6867

OBVYKLÁ CENA

2 600 000 Kč

id.1/2

1 300 000 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 5.10.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 8.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit v ceně obvyklé nemovitost - rodinný dům č.p.61 na pozemku p.č.st.193 s příslušenstvím jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.10.2024 za přítomnosti znalce a spoluvlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.540
- 2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí
- 4) ZP 18567-784/2023 XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000
Praha ze dne 4.5.2024

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získá při místním pouze venkovním šetření. Prohlídka nebyla umožněna, odhad obvyklé ceny je proveden náhradní metodou.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Kouřim, k.ú. Kouřim
Adresa nemovité věci: Kouřim 61, 281 61 Kouřim

Vlastnické a evidenční údaje

Josef Coubal, Kolínská 61, 281 61 Kouřim, LV: 540, podíl: 1 / 2
Iva Šedinová, Kolínská 61, 281 61 Kouřim, LV: 540, podíl: 1 / 2

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě pouze prohlídky .

Místopis

Město Kouřim na trase mezi Kolínem a Kostelcem nad Černými Lesy asi 15 km západně od Kolína . Dopravní napojení na okolí vlakovou a autobusovou dopravou. Ve městě rozšířená občanská vybavenost a kompletní infrastruktura.

Rodinný dům č.p.61 leží asi 100 od náměstí ve stávající řadové zástavbě jako středový.

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 pouze na veřejném pozemku před domem.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný		
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		
	☐ ostatní				

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☒ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ okrajová část - samota
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2523/12

Město Kouřim, Mírové náměstí 145, 28161 Kouřim

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 61

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 špatný ke kompletní rekonstrukci.

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

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. Oceňovaná nemovitost se nachází v památkové zóně

Podlahová plocha uvedená ve výše cit. ZP je redukována na 70% v prostorách podkroví neboť jsou zde v části šikmé podhledy na hodnotu na hodnotu 153 m²..

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: pozemek ve vlastnictví druhé spoluvlastníka Michala Siňora

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. rodinný dům

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. venkovní úpravy

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. rodinný dům

4. Výnosová hodnota

- 4.1. výnosová hodnota

5. Hodnota pozemků

- 5.1. pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

viz. výše cit.ZP

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP	0,00 m ²
I.NP	100,00 m ²
II.NP	53,00 m ²
půda	0,00 m ²
	153,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	20,00	2,00 m
I.NP	170,00	2,70 m
II.NP	170,00	2,30 m
půda	0,00	0,00 m
	360,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	20,00*2,00 =	40,00
NP	vrchní část	170*4,60 =	782,00
Z	střešní část	170*3,20/2 =	272,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 094,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	
2. Zdivo	
3. Stropy	
4. Střecha	
5. Krytina	
6. Klempířské konstrukce	

7. Vnitřní omítky	
8. Fasádní omítky	
8. Fasádní omítky	
9. Vnější obklady	
10. Vnitřní obklady	
11. Schody	
12. Dveře	
13. Okna	
14. Podlahy obytných místností	
15. Podlahy ostatních místností	
16. Vytápění	
17. Elektroinstalace	
18. Bleskosvod	
19. Rozvod vody	
20. Zdroj teplé vody	
21. Instalace plynu	
22. Kanalizace	
23. Vybavení kuchyně	
24. Vnitřní vybavení	
25. Záchod	
26. Ostatní	rozvod STA,SLP

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	170
Užitná plocha (UP)	[m ²]	153
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 094,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 752 000
Stáří	roků	104
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 625 600

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	2 625 600,00
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	131 280,00

3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	153,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 094,00 m ³
Zastavěná plocha:	170,00 m ²
Výměra pozemku:	605,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	oceňovaný RD			
Popis:	viz. výše cit. posudek. Posudek nezohledňuje stávající ST stav a skutečnost, že objekt je v podíl. spoluvlastnictví			
Užitná plocha:	1,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení - objekt v horším vybavení a ST stavu		0,80		
K5 Celkový stav		0,80		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví		0,80		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Provedení a vybavení - objekt v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
24 235	1,00	24 235	0,51	12 360



Název:

RD Kouřím

Popis:

Prodej rodinného domu 100 m2, pozemek 331 m2 Zlická, Kouřím

Nabízíme k prodeji velmi příjemný zděný domek o dispozici 4+1 zasazený do historického centra města. Nemovitost v původním stavu, dobře udržovaná je napojena na veřejný vodovod i kanalizaci, přípojka plynu je přímo u domu. Dispozičně je v přízemí 2+1, koupelna i WC společně, vstup do sklípku a schody do podkroví, kde jsou další dva pokoje, balkon cca 7 m2 i samostatné WC. Nemovitost dále disponuje skladem a dílnou, zastřešenou terasou cca 4 m2 zasaženou do uzavřené a klidné zahrady 133 m2.

Pozemek:

331,00 m²

Užitná plocha:

100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK

0,90

K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt

1,00

K3 Poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu

0,70

K5 Celkový stav

0,70

K6 Vliv pozemku

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví

0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m²]

Kč/m²

K_c

[Kč/m²]

4 200 000

100,00

42 000

0,35

14 700



Název:

RD Kouřím

Popis:

Prodej chalupy 110 m2, pozemek 385 m2 Růžová, Kouřím

Prodej rodinného domu - chalupy pod hradbami historického města s krásným výhledem do Podskalí a na Starou Kouřím s Lechovým kamenem. Jeho dispozice je 2+1 + letní místnost a celková velikost pozemku je 385 m2. Dům nabízí vstupní verandu, předsíň, kuchyň a dva pokoje, letní místnost, WC, komoru a balkon s výhledem. O patro níž je venkovní vstup do sklepa, který je tvořen ze dvou podzemních chodeb, dnes již zazděných. Dům je napojen na veřejný vodovod a topení je zajištěno kamny na tuhá paliva. Je určen k rekreaci nebo k celkové rekonstrukci a následně k trvalému bydlení

Pozemek:

385,00 m²

Užitná plocha:

110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

0,90

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

1,00

K4 Provedení a vybavení

1,00

K5 Celkový stav

1,00

K6 Vliv pozemku

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

0,80

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Provedení a vybavení - v podbném vybavení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m²]

Kč/m²

K_c

[Kč/m²]

3 980 000

110,00

36 182

0,72

26 051



Název:	RD Kouřím			
Popis:	Prodej rodinného domu 175 m ² , pozemek 656 m ² Okružní, Kouřím 4 290 000,- Kč prodej prostorného rodinného domu v Kouřimi, městečku nabízejícím klidné bydlení s bohatou občanskou vybaveností a rychlou dostupností do Prahy. Tento dům je ideálním místem pro rodiny, které hledají bydlení na dosah přírody i městského života. Dům se rozkládá na dvou podlažích s celkovou plochou 175 m ² a se zahradou o velikosti 656 m ² . V přízemí najdete dvě bytové jednotky. První z nich nabízí kuchyň, obývací pokoj a koupelnu s WC. Druhá jednotka rovněž disponuje obývacím pokojem, kuchyní a koupelnou s WC. Dům prošel menší rekonstrukcí – má plastová okna, je zateplený a pyšní se hezkou střechou. Elektrické rozvody jsou zajištěny měděnými dráty, což zaručuje bezpečnost a dlouhou životnost. Dále je k dispozici vlastní studna, septik a kamna na tuhá paliva. Vedle domu je praktická kůlna pro úschovu náradí či sezónních potřeb.			
Pozemek:	656,00 m ²			
Užitná plocha:	175,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Provedení a vybavení - v horším vybavení a St stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - v podíl. spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 290 000	175,00	24 514	0,58	14 218

Minimální jednotková porovnávací cena	12 360 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 832 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26 051 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	16 832 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	153,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 575 296 Kč

4. Výnosová hodnota**4.1. výnosová hodnota**

Obvyklé nájemné za podobné objekty: 15 000,- Kč měsíčně

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				15 000	180 000	6,00
	Celkový výnos za rok:					180 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	8 752 000
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			

Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	4 376
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	87 520
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	94 396
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	76 604
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	C_v	Kč	1 276 733

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky

Porovnávací metoda

Celková výměra pozemku činí 605 m². Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků a dřevěným plotem. Na pozemku rostou ovocné a okrasné dřeviny. Obvyklá cena pozemků pozemků k zastavění : 2 000,- Kč/m² . Předmětem ocenění má být pouze RD bez pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	193	511	2 000,00		1 022 000
zahrada	155	94	2 000,00		188 000
Celková výměra pozemků		605	Hodnota pozemků celkem		1 210 000

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věčná hodnota staveb

1.1. rodinný dům 2 625 600,- Kč

2. Věčná hodnota ostatních staveb

2.1. venkovní úpravy 131 280,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům 2 575 296,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. výnosová hodnota 1 276 733,- Kč

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky 1 210 000,- Kč

Porovnávací hodnota	2 575 296 Kč
Výnosová hodnota	1 276 733 Kč
Věčná hodnota	3 966 880 Kč
z toho hodnota pozemku	1 210 000 Kč

Obvyklá cena

2 600 000 Kč

id.1/2: 1 300 000 Kč

slovy: Dva miliony šest set tisíc Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- objekt ve velmi špatném ST stavu ke kompletní rekonstrukci
- objekt v podíl. spoluvlastnictví

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 540 v k.ú. Kouřim odhaduji na částku 2 600 000,- Kč . Ideální polovinu proto na částku 1 300 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost - rodinný dům č.p.61 na pozemku p.č.st.193 s příslušenstvím jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 540 v k.ú. Kouřim odhaduji na částku 2 600 000,- Kč . Ideální polovinu proto na částku 1 300 000,- Kč

Obvyklá cena	2 600 000 Kč
id.1/2:	1 300 000 Kč
slovy: Dva miliony šest set tisíc Kč	

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena je 2 600 000,- Kč resp. 1 300 000,- Kč

SEZNAM PŘÍLOH

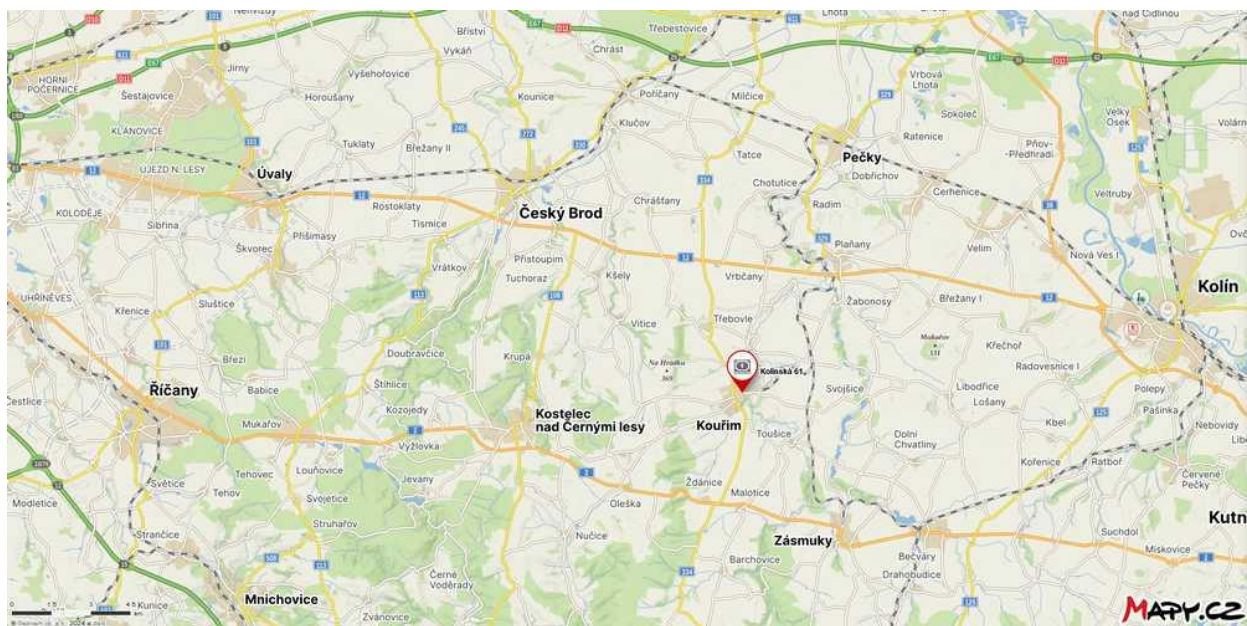
	počet stran A4 v příloze:
foto	2
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	2

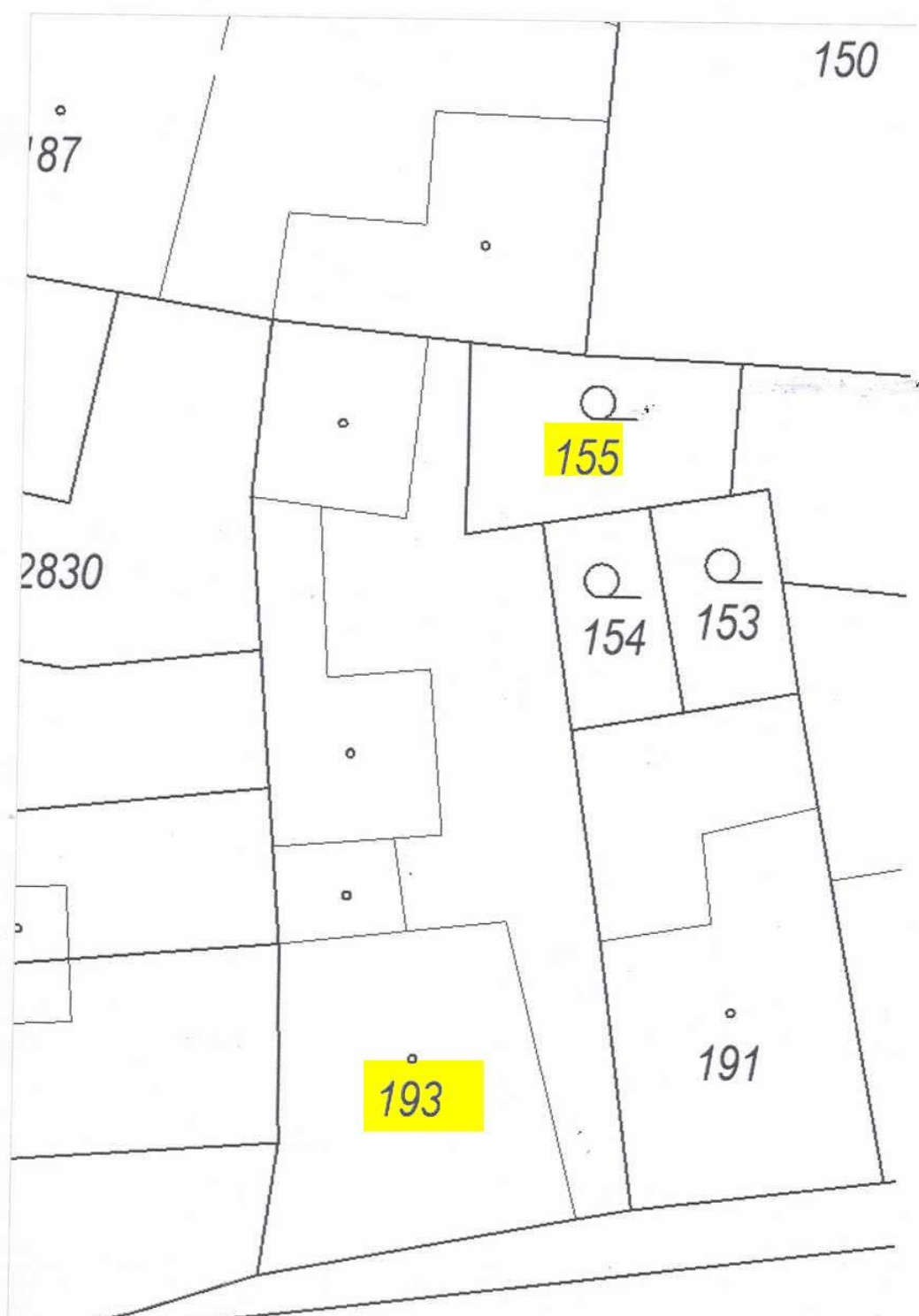












Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 193](#)
Obec: [Kouřim \[533424\]](#)
Katastrální území: [Kouřim \[671215\]](#)
Číslo LV: [540](#)
Výměra [m²]: 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](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Coubal Josef, Kolínská 61, 28161 Kouřim	1/2
Šedínová 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

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení
Zákaz zcizení a zatížení

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	155
Obec:	Kouřim [533424]
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, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Coubal Josef, Kolínská 61, 28161 Kouřim	1/2
Šedínová 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	94

Omezení vlastnického práva

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

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6867.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6867-88/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 8.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.8.