

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 073101/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Správce insolvencí v.o.s. <i>insolvenční správce dlužnice Klára Siňorová,</i> <i>bytem Pražská 686, Kouřim</i> Slezská 2127/13 120 00 Praha 2
Číslo jednací:	KSPH 69 INS 10217/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Pražská č.p. 686, Kouřim, okres Kolín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	15.09.2025
Zpracováno ke dni:	15.09.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

1. Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na rodinném domu č.p. 686 na pozemku parc. č. st. 1342 v obci Kouřim, okres Kolín, katastrální území Kouřim, na listu vlastnictví č. 1671, pro přímý prodej spoluvlastníkovi.
2. Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na rodinném domu č.p. 686 na pozemku parc. č. st. 1342 v obci Kouřim, okres Kolín, katastrální území Kouřim, na listu vlastnictví č. 1671, pro zpeněžení volným prodejem.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení.

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

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 686 na pozemku parc. č. st. 1342
Adresa předmětu ocenění:	Pražská č.p. 686, Kouřim, okres Kolín
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kolín
Obec:	Kouřim
Ulice:	Pražská
Katastrální území:	Kouřim

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.09.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – Klára Siňorová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Siňorová Klára, Pražská 686, 28161 Kouřim – podíl 1/2
Štěpnička Radek, Dolní Kruty 46, 28146 Horní Kruty – podíl 1/2

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl paní Siňorové.

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 686 na pozemku parc. č. st. 1342 v obci Kouřim, okres Kolín, katastrální území Kouřim, na listu vlastnictví č. 1671.

Zastavěný pozemek ani pozemek zahrady (parc. č. 2247/1) nejsou předmětem ocenění.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví. Dům není podsklepený.

Objekt je cihlové konstrukce, se zateplením a cihelným obkladem. Střecha je sedlová a valbová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky eloxovaný plech. Vnitřní omítky jsou štukové. Podlahy jsou vinylové a s keramickou dlažbou. Okna jsou dřevěná s trojsklem, dveře v obložkových zárubních. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelnách jsou sprchové kouty, v jedné i vana, WC jsou v koupelnách i samostatné. Je centrální vysavač. Schodiště je ve větší jednotce kovové s dřevěnými stupni, v menší jednotce dřevěné.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno tepelným čerpadlem, s rozvody podlahového vytápění, jsou krbová kamna. Ohřev vody zajišťuje ve větší jednotce tepelné čerpadlo, v menší bojler, rekuperace.

Objekt byl postaven dle údajů katastru nemovitostí v roce 2012. Jeho stav lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Dům je uspořádán jako dvougenerační. Obě jednotky jsou vždy v obou podlažích. Větší jednotka má dispozici 6+1: v přízemí je zádveří, chodba, obývací pokoj, kuchyně, koupelna, samostatné WC a garáž, v podkroví chodba, koupelna s WC a 4x pokoj. Druhá jednotka má dispozici 2+kk: v přízemí je zádveří, pokoj s kuchyňským koutem a koupelna s WC, v podkroví pokoj a samostatné WC. Celková plocha obou jednotek je 245,8 m², s příslušenstvím (garáž) 266 m².

Popis pozemku a lokality

Město Kouřim se nachází v západní části okresu Kolín, cca 20 km od okresního města. Má necelých 2 000 obyvatel a rozšířenou občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, základní obchody a služby, poštu, lékaře. Je obsluhováno autobusovými i vlakovými spoji. Má kompletní veřejné přípojky inženýrských sítí.

Oceňovaný dům se nachází na severním okraji obce, v novější rezidenční zástavbě. Lokalita je klidná, bez povodňového rizika. Přístup je po zpevněné komunikaci ve spoluvlastnictví vlastníků přilehlých nemovitostí.

Pozemky (zastavěný ani zahrada) nejsou předmětem ocenění.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Zástavní práva ani exekuční řízení nejsou předmětem ocenění.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1 + podkroví
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	2012
	Konstrukce	cihlová
	Střecha	sedlová a valbová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	eloxovaný plech
	Vnější omítky	zateplené
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	bez významnějších vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	dvougenerační		
	Typ oken	dřevěná s trojsklem		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	závěsná toaleta		
	Typ zárubní	obložkové		
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP - hlavní jednotka		
		Ostatní prostory	Zádveří	6,40 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	16,10 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	30,90 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	10,90 m ²
		Pokoj	Pokoj	11,60 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,40 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,80 m ²
		Příslušenství	Garáž	20,20 m ²
		1. NP - menší jednotka		
		Ostatní prostory	Zádveří	7,70 m ²
		Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	24,40 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	5,80 m ²
		podkroví - hlavní jednotka		
		Ostatní prostory	Chodba	8,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	21,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,70 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	9,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	22,30 m ²
		podkroví - menší jednotka		
		Pokoj	Pokoj	23,10 m ²

		Koupelna, WC	WC	3,20 m ²
		Podlahová plocha		245,80 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		266,00 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	tepelné čerpadlo, krbová kamna		
	Topná tělesa	podlahové vytápění		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler, tepelné čerpadlo		
	Podlahy v domě	keramická dlažba, vinylová		
	Popis stavu	velmi dobrý		

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	severní okraj obce		
	Přístupová cesta k objektu	zpevněná, ve spoluvlastnictví vlastníků přilehlých objektů		
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování v garáži		
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny		

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.09.2025 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 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 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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.

Předmětem ocenění je rodinný dům bez pozemků (zastavěného i navazujících). Tato situace není na trhu standardní a nemovitosti takto nejsou běžně obchodovány. Pro ocenění bude tedy nejprve provedeno ocenění nemovitosti vč. pozemků (ale bez vedlejší stavby, která ani nebyla předmětem prohlídky) a poté bude hodnota pozemků odečtena. Výsledek bude pak mít podobu tržní hodnoty.

U varianty pro přímý prodej není zohledňována horší prodejnost pouze spoluvlastnického podílu a ani skutečnost, že oceňovaný podíl na domě nemá právně zajištěn přístup, a to jak přes pozemek zahrady, tak po příjezdové komunikaci.

U varianty pro volný prodej je horší prodejnost pouze spoluvlastnického podílu zohledněna srážkou 10% a skutečnost, že oceňovaný podíl na domě nemá právně zajištěn přístup, pak srážkou 20%, celkově tedy srážkou 30%. Srážka je aplikována až na hodnotu poloviny domu.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 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., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Předmětem ocenění je pouze rodinný dům bez pozemků.

Ocenění pro přímý prodej

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	13 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 098,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	185,50 m ²
podkroví:	=	185,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	185,50 m ²	2,70 m
podkroví:	185,50 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(185,5) \cdot (2,70 + 0,20)$	=	537,95 m ³
podkroví:	$(185,5) \cdot (1,00 + 2,90/2)$	=	454,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>992,43 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	185,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	371,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

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: cihelné nebo tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	V	0,10
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrada, vířivé vany, vnitřní bazén - rekuperace, centrální vysavač, krb, kamna	II	0,15
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: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 13 let:

$$s = 1 - 0,005 * 13 = \mathbf{0,935}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,935 = \mathbf{1,316}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl mezi vlastníkem pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,776}$$

Index polohy pozemku

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: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
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 - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,899}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 4 098,- Kč/m³ * 1,316 = 5 392,97 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 992,43 m³ * 5 392,97 Kč/m³ * 0,776 * 0,899 = 3 733 784,95 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	3 733 784,95 Kč
Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	3 733 784,95 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům - cena zjištěná	=	1 866 892,48 Kč

Ocenění pro volný prodej

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	13 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 098,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	185,50 m ²
podkroví:	=	185,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	185,50 m ²	2,70 m
podkroví:	185,50 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(185,5) \cdot (2,70 + 0,20)$	=	537,95 m ³
podkroví:	$(185,5) \cdot (1,00 + 2,90/2)$	=	454,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	992,43 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	185,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	371,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

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: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	V	0,10
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrada, vířivé vany, vnitřní bazén - rekuperace, centrální vysavač, krbová kamna	II	0,15
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: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 13 let:

$$s = 1 - 0,005 * 13 = \mathbf{0,935}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,935 = \mathbf{1,316}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Vlivy snižující cenu - ocenění pouze podílu - srážka 10% - nemovitost s právně nezajištěným přístupem - srážka 20%	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,536}$$

Index polohy pozemku

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: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02

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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
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 - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,899}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 4\,098,- \text{ Kč/m}^3 * 1,316 = 5\,392,97 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 992,43 \text{ m}^3 * 5\,392,97 \text{ Kč/m}^3 * 0,536 * 0,899 = 2\,579\,006,10 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	2 579 006,10 Kč
Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 579 006,10 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům - cena zjištěná	=	1 289 503,05 Kč

Ocenění tržním porovnáním

Předmětem ocenění je rodinný dům bez pozemků (zastavěného i navazujících). Tato situace není na trhu standardní a nemovitosti takto nejsou běžně obchodovány. Pro ocenění bude tedy nejprve provedeno ocenění nemovitosti vč. pozemků (ale bez vedlejší stavby, která ani nebyla předmětem prohlídky) a poté bude hodnota pozemků odečtena. Výsledek bude pak mít podobu tržní hodnoty.

U varianty pro přímý prodej není zohledňována horší prodejnost pouze spoluvlastnického podílu a ani skutečnost, že oceňovaný podíl na domě nemá právně zajištěn přístup, a to jak přes pozemek zahrady, tak po příjezdové komunikaci.

U varianty pro volný prodej je horší prodejnost pouze spoluvlastnického podílu zohledněna srážkou 10% a skutečnost, že oceňovaný podíl na domě nemá právně zajištěn přístup, pak srážkou 20%, celkově tedy srážkou 30%. Srážka je aplikována až na hodnotu poloviny domu.

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.

Ocenění srovnávací metodou – dům s pozemky

V porovnání je zohledněn rodinný dům s pozemky parc. č. st. 1342 a 2247/1, bez dalšího příslušenství – bez vedlejší stavby a venkovních úprav.

Pražská č.p. 686, Kouřim, okres Kolín					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Pražská č.p. 686, Kouřim, okres Kolín	246 m ²	velmi dobrý	1501 m ²	bez příslušenství
1	Za Cukrovarem č.p. 585, Cerhenice, okres Kolín	158 m ²	novostavba	1277 m ²	garáž, parkovací stání, terasa
2	Na skále č.p. 275, Nová Ves I, okres Kolín	200 m ²	velmi dobrý	1671 m ²	2garáž, sklad, dílna, bazén, altán, zimní zahrada
3	Za Tofou č.p. 559, Zásmyky, okres Kolín	180 m ²	velmi dobrý	929 m ²	garáž, stání, terasa
4	Bylany č.p. 119, Chrástany, okres Kolín	170 m ²	velmi dobrý	1379 m ²	zpevněné plochy

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	10 790 000,00 Kč	1	10 790 000,00 Kč	0.95	0.7	1.05	0.95	1.05	0.696504	15 491 647,13 Kč
2	13 750 000,00 Kč	1	13 750 000,00 Kč	0.95	0.9	1	1	1.1	0.9405	14 619 883,04 Kč
3	10 500 000,00 Kč	1	10 500 000,00 Kč	1	0.8	1	0.83	1.05	0.6972	15 060 240,96 Kč
4	12 000 000,00 Kč	1	12 000 000,00 Kč	0.95	0.75	1	1	1.02	0.72675	16 511 867,91 Kč
Celkem průměr								15 420 910,00 Kč		
Minimum								14 619 883,04 Kč		
Maximum								16 511 867,91 Kč		
Směrodatná odchylka - s								809 715,84 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								14 611 194,16 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								16 230 625,84 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny realizované prodeje větších rodinných domů v relevantním okolí. Zohledněna byla lokalita, výměra domů i pozemků, stav a příslušenství.

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

= 15 420 910 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

15 421 000 Kč

Ocenění srovnávací metodou – pouze pozemky

Kouřim, okres Kolín					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Kouřim, okres Kolín	1501 m ²	stavební pozemek - zastavěný a ve funkčním celku s RD	E, V, K	nezjištěno
1	Parc. č. 718/4, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ	944 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, V, K	1x betonový základ pro kůlnu, jinak bez příslušenství (na pozemku pouze plechové boudy bez charakteru trvalých staveb)
2	Parc. č. 767/4, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ	800 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, K, vrt	nezjištěno
3	Parc. č. 666/28, Zásmyky, okres Kolín	700 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, V, K	nezjištěno
4	Parc. č. 555/31, Plaňany, okres Kolín	812 m ²	zastavitelný pozemek pro bydlení	E, V, K	nezjištěno

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6 673,73 Kč	1	6 673,73 Kč	1.1	1.1	1	1	1.05	1.2705	5 252,84 Kč
2	5 625,00 Kč	1	5 625,00 Kč	1.1	1.1	1	1	1	1.21	4 648,76 Kč
3	3 685,71 Kč	1	3 685,71 Kč	0.9	1.1	1	1	1	0.99	3 722,94 Kč
4	3 817,73 Kč	1	3 817,73 Kč	0.9	1.1	1	1	1	0.99	3 856,29 Kč
Celkem průměr								4 370,21 Kč		
Minimum								3 722,94 Kč		
Maximum								5 252,84 Kč		
Směrodatná odchylka - s								716,40 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								3 653,81 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								5 086,61 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny realizované prodeje zastavitelných pozemků v relevantním okolí. Zohledněna byla lokalita, výměra pozemků (větší pozemky jsou obchodovány za nižší jednotkové ceny) a příslušenství.

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

4 370,21 Kč/m²

* 1501 m²

= 6 559 682 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

6 560 000 Kč

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybírány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzhledem ke skutečnosti, že se nepodařilo dohledat dostatek realizovaných transakcí (samostatných rodinných domů bez pozemku) pro určení obvyklé ceny, byl zvolen postup určení tržní hodnoty (provedeno ocenění nemovitosti vč. pozemků a poté byla hodnota pozemků odečtena). Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i pozemků, technický stav a standard vybavení, příslušenství.

Ocenění dle cenového předpisu

Výsledek pro přímý prodej – pouze dům, podíl 1/2	1.866.890 Kč
Výsledek pro volný prodej – pouze dům, podíl 1/2	1.289.500 Kč

Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody – dům s pozemky (celek)	15.421.000 Kč
Výsledek dle srovnávací metody – pozemky (celek)	6.560.000 Kč
Návrh ceny obvyklé – dům bez pozemků (celek)	8.861.000 Kč
Návrh ceny obvyklé – dům bez pozemků (1/2, přímý prodej)	4.431.000 Kč
Návrh ceny obvyklé – dům bez pozemků (1/2, volný prodej)	3.102.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

1. Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na rodinném domu č.p. 686 na pozemku parc. č. st. 1342 v obci Kouřim, okres Kolín, katastrální území Kouřim, na listu vlastnictví č. 1671, pro přímý prodej spoluvlastníkovi.

2. Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na rodinném domu č.p. 686 na pozemku parc. č. st. 1342 v obci Kouřim, okres Kolín, katastrální území Kouřim, na listu vlastnictví č. 1671, pro zpeněžení volným prodejem.

1. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí bylo shledáno, že obvyklou cenu předmětné nemovité věci v daném místě a čase nelze určit. Dle ustanovení §2 odst. 3 zákona o oceňování majetku byla proto určena tržní hodnota. Tržní hodnota podílu na předmětné nemovité věci je určena po zaokrouhlení ve výši

4.430.000 Kč

Slovy: čtyřmilionyčtyřistatřicetisíc korun českých

2. Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí bylo shledáno, že obvyklou cenu předmětné nemovité věci v daném místě a čase nelze určit. Dle ustanovení §2 odst. 3 zákona o oceňování majetku byla proto určena tržní hodnota. Tržní hodnota podílu na předmětné nemovité věci je určena po zaokrouhlení ve výši

3.100.000 Kč

Slovy: třimilionyjednostatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.09.2025

.....
Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 073101/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 686
Obec:	Kouřim [533424]
Část obce:	Kouřim [71218]
Katastrální území:	Kouřim [671215]
Číslo LV:	1671
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1342
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	č. p. 686
Ulice:	Pražská
Adresní místa:	Pražská č. p. 686

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Siňorová Klára, Pražská 686, 28161 Kouřim	1/2
Štěpnička Radek, Dolní Kruty 46, 28146 Horní Kruty	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

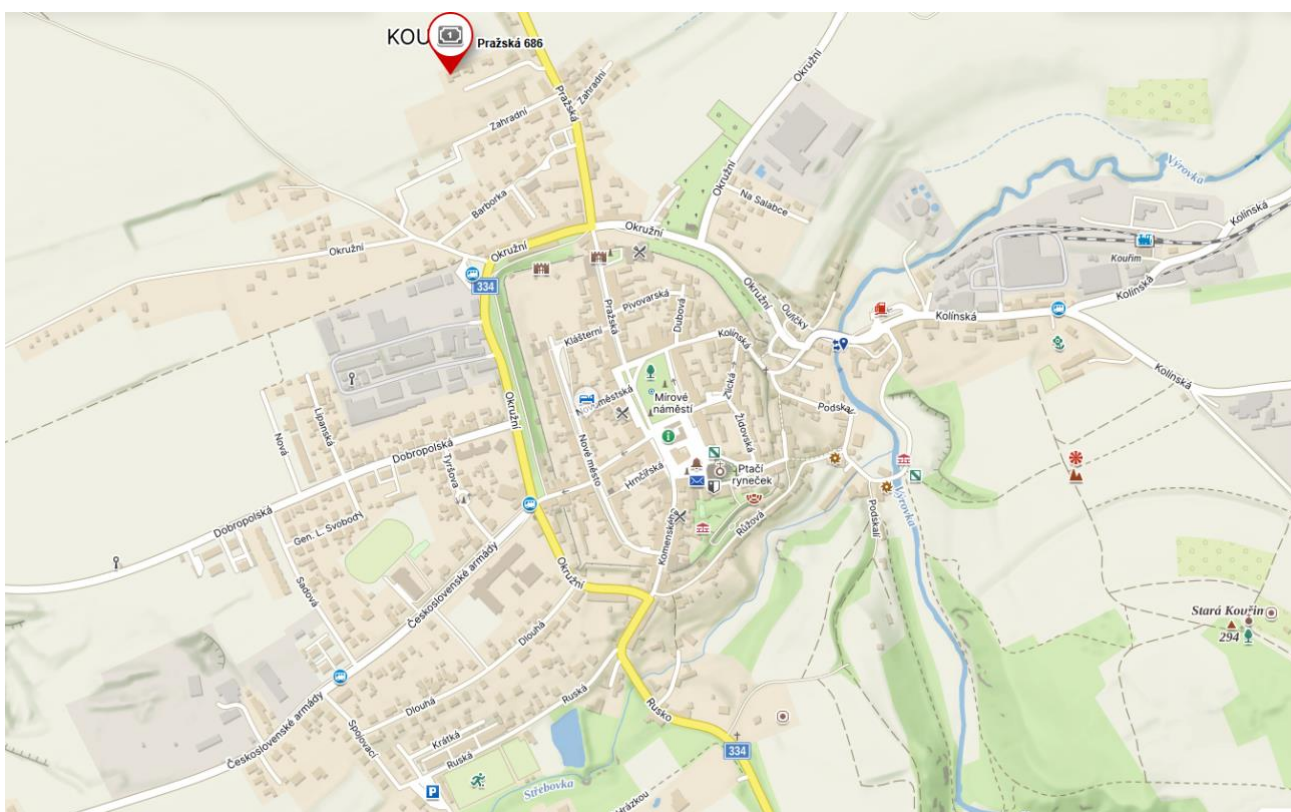
Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Siňorová Klára
Zahájení exekuce - Siňorová Klára
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti – dům s pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Za Cukrovarem č.p. 585, Cerhenice, okres Kolín	Cena dle KS	10 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.07.2025	Číslo řízení	V-5926/2025-204
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Garáž	Ano	Terasa	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Novostavba	Konstrukce	Dřevěná
Plocha pozemku	1 277 m ²	Užitná plocha	158 m ²
Plocha zahrady	1 144 m ²	Dostupnost dopravy	Vlak, Dálnice
Typ objektu	Patrový		

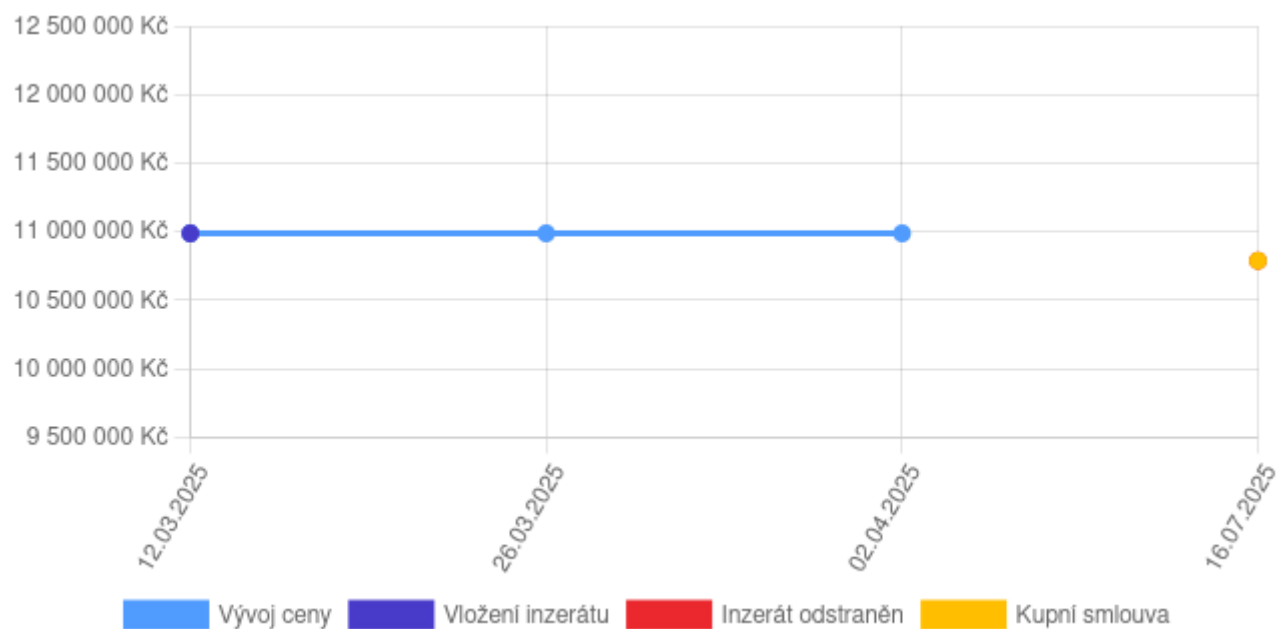
Hledáte moderní rodinný dům s dostatkem prostoru, pohodlí a špičkovým vybavením? Chcete bydlet v klidném prostředí, ale mít vše důležité na dosah? Pak vás určitě zaujme prostorný rodinný dům v Cerhenicích, kde se snoubí moderní technologie s útulností a praktičností. Tato novostavba z roku 2020 nabízí 158 m² užitné plochy, což znamená jediné – dostatek místa pro každého člena rodiny (a ano, i pro ten rotoped, na který se jen práší). Celý dům je navržen tak, aby v něm byl komfort i styl. Otevřený obývací prostor propojený s kuchyní a jídelnou vytváří místo, kde se odehrává skutečný rodinný život – ať už při nedělním obědě, nebo při večerním lenošení u krbu. Dispozice domu je promyšlená do posledního detailu. Čtyři ložnice zajistí dostatek soukromí, takže každý člen domácnosti bude mít svůj koutek. A pokud se obáváte ranního boje o koupelnu, můžete být v klidu – jsou tu hned dvě. V přízemí se nachází sprchový kout, v patře kromě sprchy také velká rohová vana. Takže ranní shon tady rozhodně nehrozí. V tomto domě rozhodně nebudete mít nouzi o moderní prvky a technické vychytávky, které Vám usnadní život. Klimatizace s WiFi ovládáním v létě chladí v zimě topí a nastaví teplotu si můžete už cestou z práce. Elektrické rolety na dálkové ovládání vám ušetří každodenní obíhání oken a tahání žaluzií. Kdo někdy bojoval s vodním kamenem, ten ocení změkčovač vody, který zajistí, že vaše koupelna i rychlovarná konvice zůstanou déle jako nové. Vjezdová brána a garážová vrata jsou elektrická, takže žádné vystupování v dešti a hledání klíčů. Na nedostatek místa si tu určitě stěžovat nebudete, pozemek o rozloze 1 277 m² poskytuje dostatek prostoru pro všechny vaše plány. Ať už sníte o bazénu, vlastní zeleninové zahrádce nebo útulném místě pro letní posezení, tady si můžete vytvořit přesně to, co vám vyhovuje. Parkování je vyřešeno garáží pro jedno auto a zpevněnou plochou pro další tři vozy, takže místa je vždy dostatek. Ať už jste rodina s dětmi, pár hledající větší prostor nebo někdo, kdo si chce užít moderní bydlení s komfortem, tady najdete přesně to, co hledáte. Cerhenice jsou ideálním místem pro pohodlný život. Najdete zde školku, školu, lékaře, sportoviště i obchody, takže za základními službami nemusíte nikam daleko. Dopravní spojení je výborné, ať už cestujete autem nebo využíváte veřejnou dopravu. Pokud hledáte rodinné bydlení s duší, kde si budete každý den užívat pohodlí a klid, pak vás zvou na osobní prohlídku. Přijďte se podívat, protože některé věci se prostě musí zažít na vlastní kůži. 4fin Vám nabízí možnost vypracování nezávislého porovnání a tvorby financování na míru dle vašich požadavků a možností. V případě většího počtu zájemců proběhne jednání o ceně. více

2. Fotodokumentace

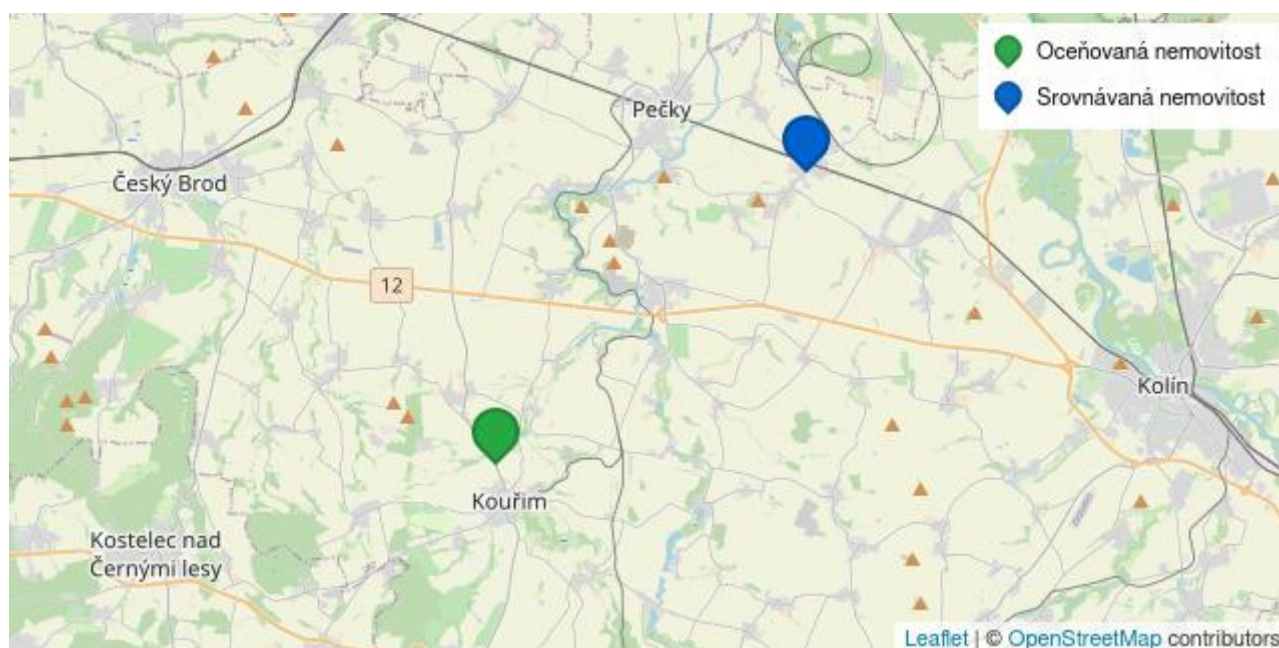




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

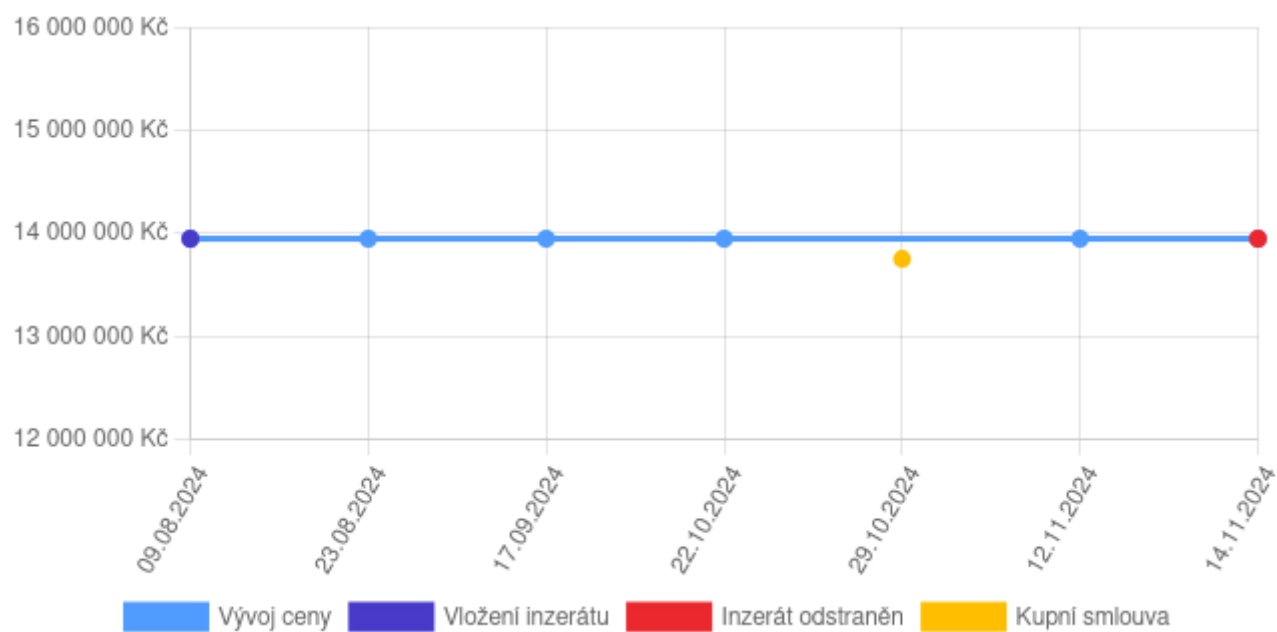
Lokalita	Na skále č.p. 275, Nová Ves I, okres Kolín	Cena dle KS	13 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.10.2024	Číslo řízení	V-8841/2024-204
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 671 m ²
Užitná plocha	200 m ²	Podlahová plocha	200 m ²
Typ objektu	Patrový		

Exkluzivně Vám nabízíme nadstandardní dům v Nové Vsi u Kolína. Dům se nachází v klidné lokalitě na konci slepé ulice. Pozemek má 2 samostatné vjezdy a lze jej následně případně rozdělit. Pozemek obklopený vzrostlými stromy poskytuje maximální možné soukromí a absolutní klid. S obytným domem sousedí budova prostorné garáže pro 2 vozidla, sklad, dílna a WC. Přímo u domu je bazén. V rohu pozemku se nachází prostorný podsklepený zahradní altán. Součástí domu je i zimní zahrada s krásným výhledem. V přízemí domu je chodba, zádveří, WC, technická místnost, ložnice, sklad, obývací pokoj s krbem, jídelna a kuchyň. To vše o podlahové ploše 95 m². V 1. NP se nachází 3 ložnice, WC, koupelna a prádelna s sušárnou. Součástí 2 ložnic jsou i balkony a šatny. Vše o podlahové ploše 105 m². Dům je možné vytápět tepelným čerpadlem, případně krbem. Dům je zateplen včetně střechy a je vybaven předokenními roletami. Je zde alarm, kompletní kamerový systém a centrální vysavač. Jedná se o pečlivě udržovaný dům s velkou zahradou s vzrostlými stromy, která poskytuje klid a soukromí. Další foto a informace na vyžádání. Doporučujeme osobní prohlídku.

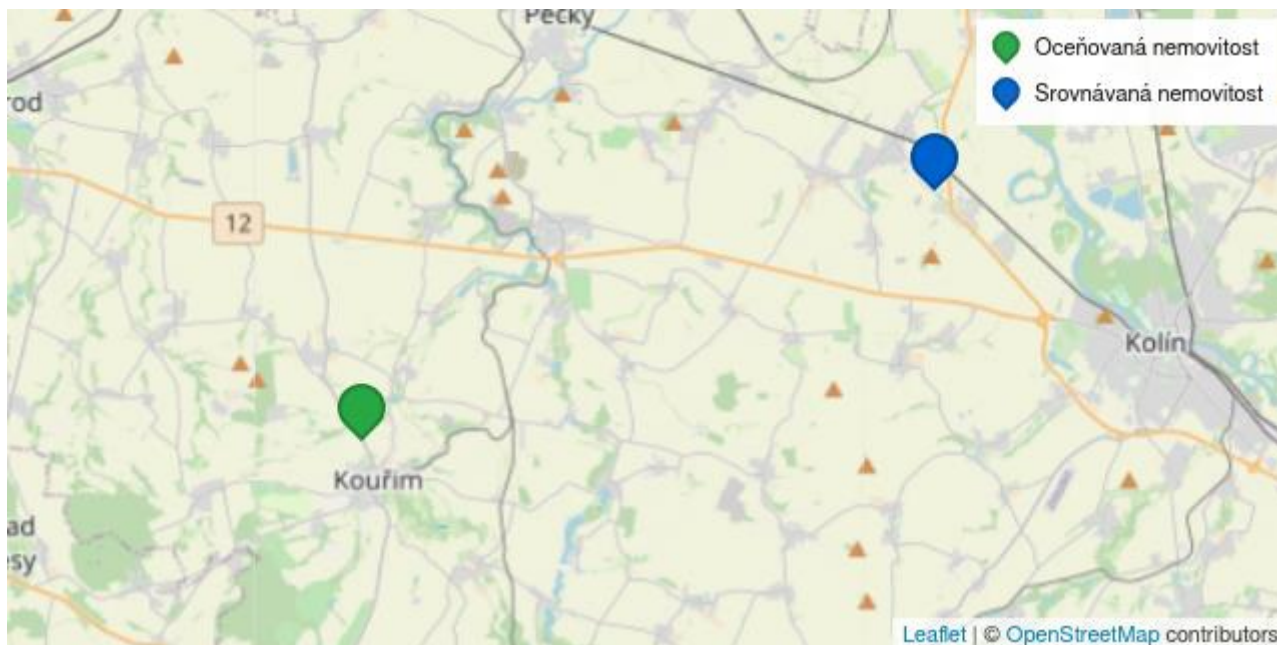
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

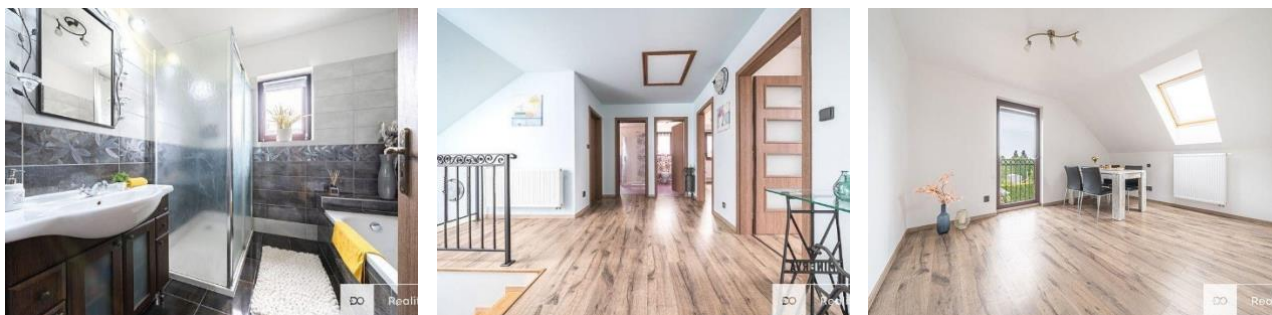
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Za Tofou č.p. 559, Zásmyky, okres Kolín	Cena dle KS	10 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.10.2024	Číslo řízení	V-8516/2024-204
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	929 m ²	Užitná plocha	180 m ²
Podlahová plocha	180 m ²	Vytápění	Elektrokotel
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlak
Typ objektu	Patrový		

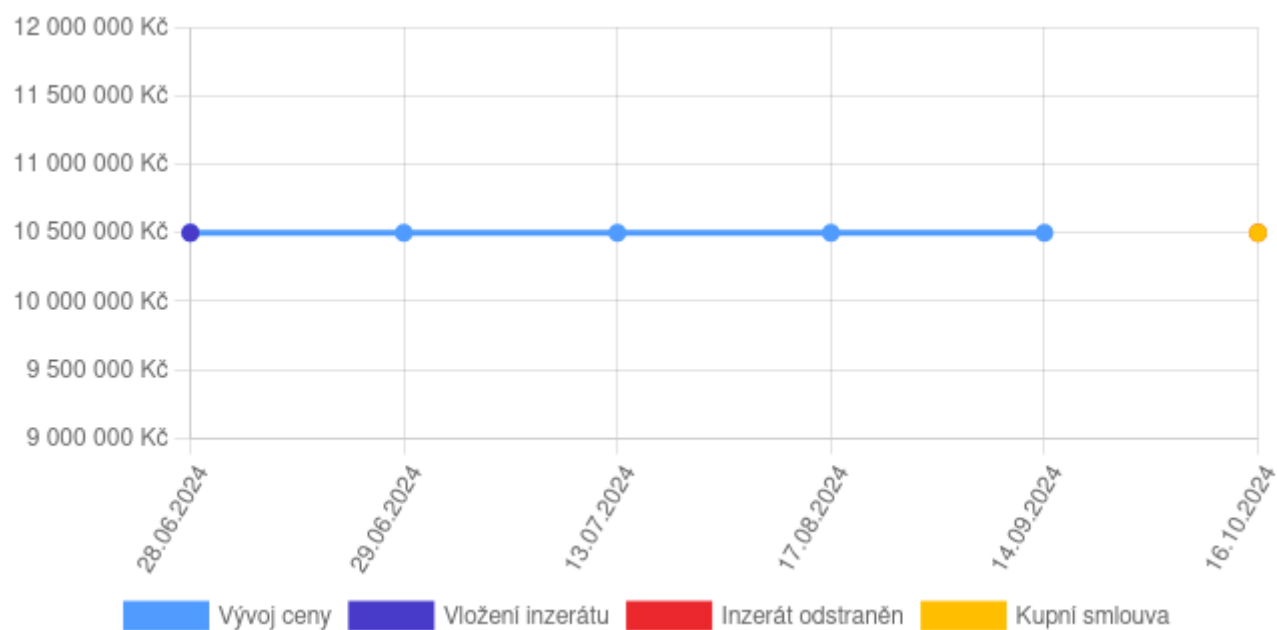
Dobrý den. Dnes pro vás mám nabídku domu ve městě Zásmyky. Výstavba proběhla v roce 2013. Pohodlné bydlení se vším, co správný dům má mít. Na okraji obce v naprostém soukromí a přitom dobře dostupné do Kolína, Kutné Hory nebo do Prahy. Nejen autem a autobusem, ale v nedalekých Bečvárech je i vlaková zastávka. I samotné Zásmyky mají kompletní občanskou vybavenost včetně školy, školky, supermarketu, restaurací apod. Nepodsklepený dům je dispozičně prakticky rozdělený, v přízemí je hlavním prostorem obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, ze které je vstup francouzským oknem rovnou na krytou terasu v zahradě. Najdete zde i krbová kamna pro romantické večery Mají ale i praktickou funkci, díky výměníku s nimi lze vytápět celý dům. A v přízemí dokonce podlahovým topením (kromě ložnice, technické místnosti a garáže). U ložnice je navíc praktická šatna, samostatné WC, koupelna). V obytném podkroví jsou 3 samostatné neprůchozí pokoje, koupelna s vytápěnou podlahou (el. síť), WC a šatna. Z centrální chodby je po žebříku přístupná prostorná osvětlená a zateplená půda pro uložení sezónních věcí. Dispozici, rozměry a zahradu můžete zhlédnout ve virtuální prohlídce, kterou najdete v této inzerci. Vytápění domu je řešeno zmíněnými krbovými kamny, díky kterým lze na nákladech ušetřit, ale pro více pohodlí lze topit i centrální elektrickým kotlem umístěným v technické místnosti, která je průchozí z chodby domu do garáže. A místnost se využívá i jako prádelna. Najdete zde i el. bojler pro ohřev vody. Voda je v domě zavedena z veřejného vodovodu, lze ale využít technický vrt, který je ale nutné nejprve zkolaudovat. Kanalizace je veřejná. Elektřina v domě je třífázová, motorový proud a noční proud. Dům je zděný, zateplený, střecha je rovněž zateplená s pálenými taškami s povrchovou úpravou. Všechny technické detaily ale případně probereme na osobní schůzce, stejně tak možnosti financování, které zajistíme. Důležité je, abyste se v domě cítili dobře. A tak přesto, že zde máte k dispozici virtuální prohlídku domu, zvu vás na prohlídku osobní. Neváhejte nám tedy zavolat nebo napsat o konkrétní termín. Hezký den. více

2. Fotodokumentace

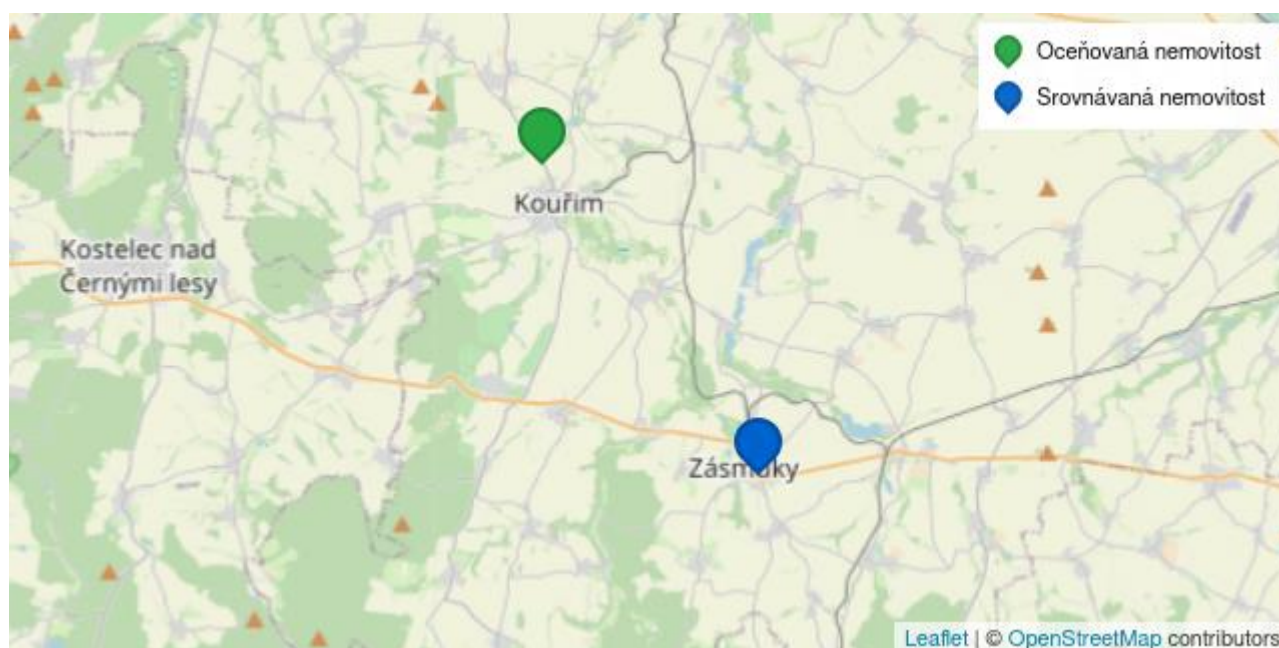




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

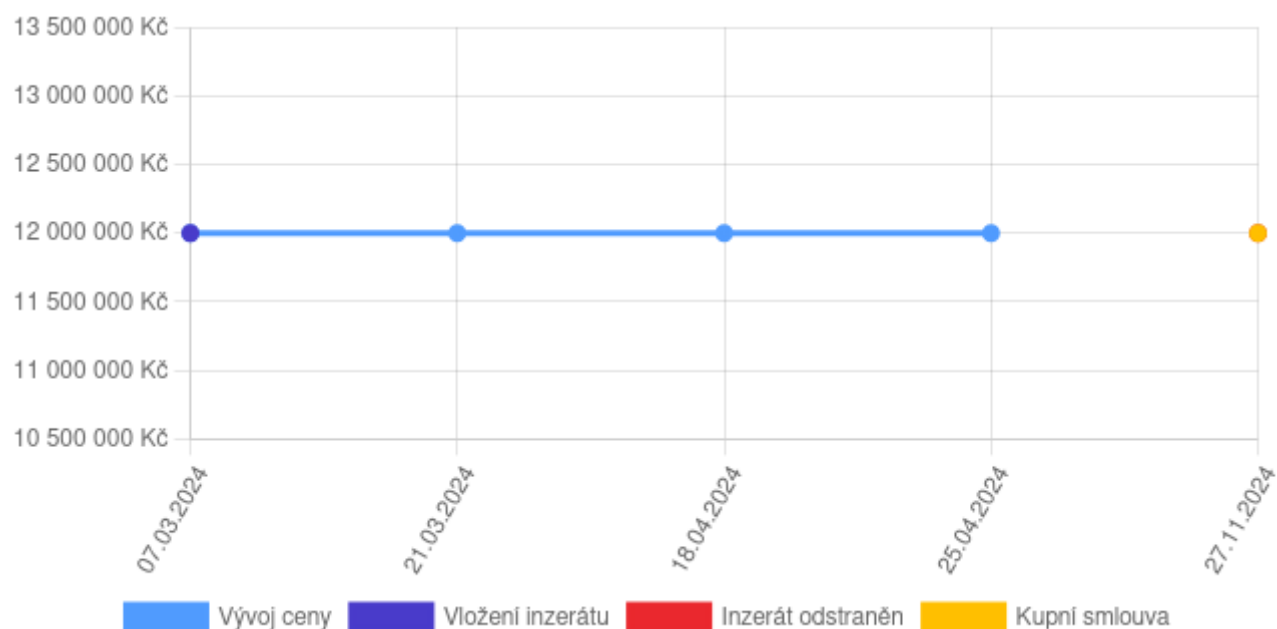
Lokalita	Bylany č.p. 119, Chrášťany, okres Kolín	Cena dle KS	12 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2024	Číslo řízení	V-9806/2024-204
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 379 m ²
Užitná plocha	170 m ²	Podlahová plocha	170 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Přízemní

Nabízím Vám k prodeji samostatný, prostorný rodinný dům, který byl zkolaudován v roce 2016. Tento dům se nachází ve velice klidné lokalitě Bylany u Českého Brodu. Celková užitná plocha domu činí 170 m² se zahradou o výměře 1116 m² a terasou. Dům má vše, co potřebujete pro pohodlné rodinné bydlení. Vytápění je řešeno elektrickým kotlem (Protherm). Dále je možnost vytápění krbem na dřevo - dřevěné pelety, který se nachází v hale v obytném prostoru. Podlahové vytápění je k dispozici v koupelně s toaletou, kde se nachází sprchový kout, vana. V prezentaci uvidíte mimo fotografií, plánek s dispozicí domu, také 3D scan, kde si můžete projít a prohlédnout celou nemovitost. Bylany jsou vesnice, místní část obce Chrášťany, ležící v okrese Kolín. Nachází se zhruba 5 km od Českého Brodu, který disponuje veškerou občanskou vybaveností. V Bylanech se nachází základní škola, využití pro děti zábavný park Bylandia. V přílehlých Chrášťanech se nachází mateřská školka. Výborná dostupnost do Prahy autem na Černý Most cca do 30 minut. Vlakové spojení z Českého Brodu do Prahy cca 35 minut. V Bylanech jezdí autobus do Českého Brodu. Průkaz energetické náročnosti budovy prozatím není vyhotoven, proto uvádíme třídu G. Ráda Vám poskytnu více informací k této nemovitosti a provedu Vás prohlídkou. Realitní makléřka Monika Vlčková - reality srdcem.

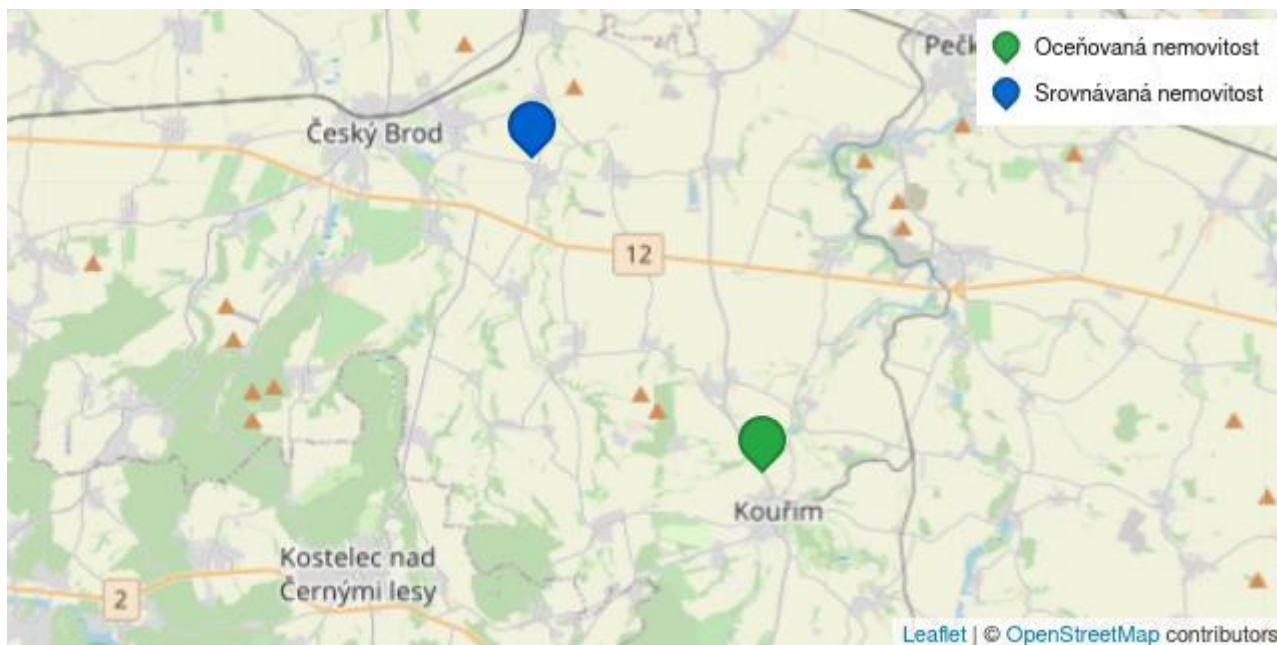
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Lokalita	Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ	Cena dle KS	6 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.03.2025	Číslo řízení	V-2126/2025-204
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	944 m ²

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	718/4
Obec:	Kostelec nad Černými lesy [533416]
Katastrální území:	Kostelec nad Černými lesy [670162]
Číslo LV:	3193
Výměra [m ²]:	944
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Číslo řízení: V-2126/2025-204

Smlouva kupní

Datum podání: 17.03.2025

Datum zplnění: 08.04.2025

Plocha pozemků: 944 m²

Cena: 6 300 000 Kč

[Pozemek, Kostelec nad Černými lesy, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ](#) [✈️ Letecký pohled](#) [🗺️ Panorama](#) [🚶 Street View](#) [🗺️ Mapy.cz](#) [📄 Katastr nemovitostí](#)

Plocha pozemku: 944 m²

Typ pozemku: zahrada

č. 718/4 Kostelec nad Černými lesy

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

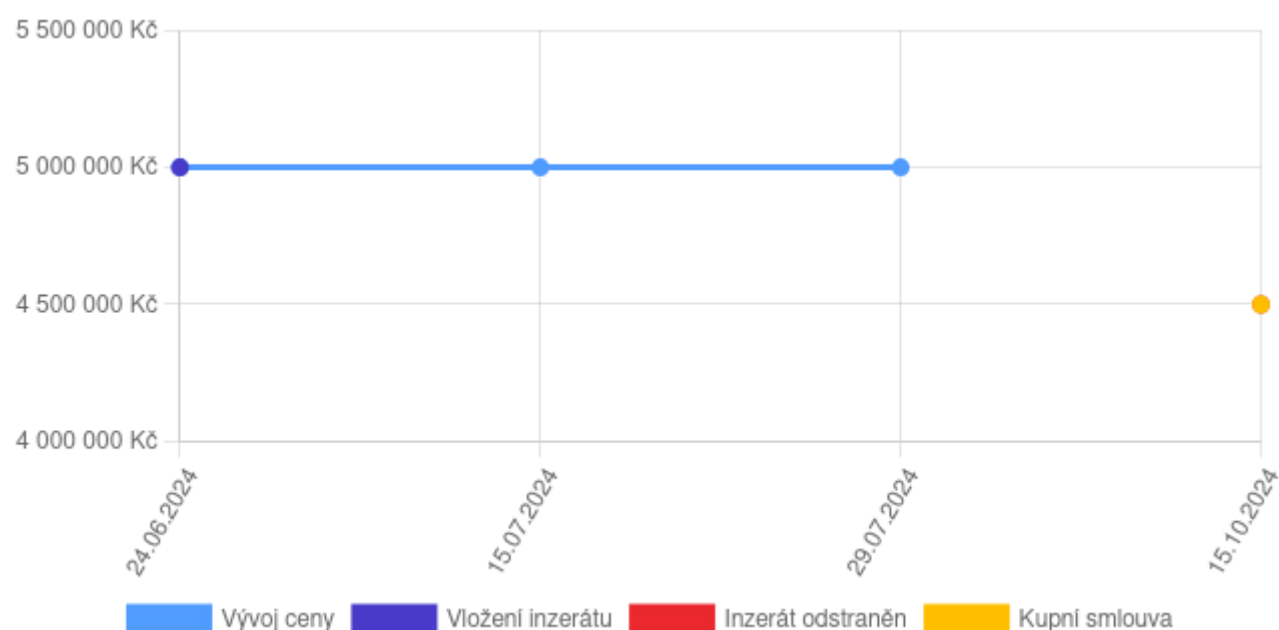
Lokalita	Polní, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ	Cena dle KS	4 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.10.2024	Číslo řízení	V-8438/2024-204
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	800 m ²

V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 800m² v zástavbě rodinných domů. Pozemek je rovinný, má pouze 2 sousední parcely a nachází se v poslední řadě zástavby domů. Veškeré inženýrské sítě jsou na hranici pozemku (elektrina, kanalizace a je zde vrt - 57m hluboký jakožto vodní zdroj). Pozemek má zastavěnost plochy 35 % a lze na něm postavit přízemní RD o dvou nadzemních podlažích. V okolí je veškerá občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, lékaři, obchody,...) a skvělá dopravní dostupnost do Prahy. Pro více informací či při zájmu o prohlídku mě prosím neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

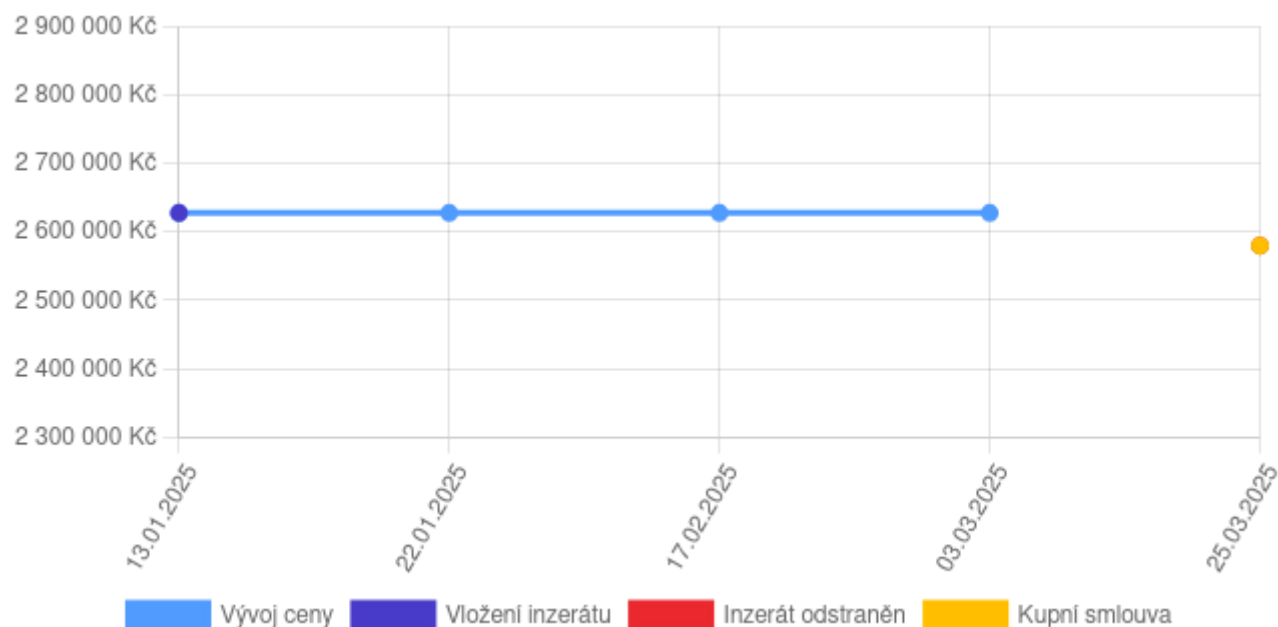
Lokalita	Na Ohrádce, Zásmyky, okres Kolín	Cena dle KS	2 580 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.03.2025	Číslo řízení	V-2420/2025-204
Přípojky	Ano	Plyn	Ne
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	700 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice

APALUCHA REALITY Vám nabízí ve výhradním zastoupení stavební pozemek pro bydlení v klidné části zastavěného území města Zásmyky. Jedná se o stavební pozemek o výměře 700 m², na prodej je zároveň i sousední stavební pozemek o výměře 672 m². Veřejná kanalizace, vodovodní řad a elektrická přípojka se nachází na hranici pozemku. K dispozici je závazné stanovisko orgánu územního plánování z 7.5.2024 o umístění stavby přízemního rodinného domu o zastavěné ploše 112 m², souhlas s napojením pozemku na vodovodní a kanalizační řad z 3.6.2024 a zjednodušená projektová dokumentace pro stavbu rodinného domu pro účely vyjádření dotčených institucí. Město Zásmyky nabízí veškerou občanskou vybavenost včetně mateřské školky, základní školy, lékaře, dvou restaurací, obchodů, nákupních středisek a samozřejmě obecní úřad s poštou. Sportu se lze věnovat např. ve fitness studiu, kde se nachází i spinning, sauna a solárium, na hřišti, nebo jízdě na kole po okolních cyklostezkách. Dojezdová vzdálenost do Prahy je 50 km, do Kolína 17 km.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	K Potoku, Plaňany, okres Kolín	Cena dle KS	3 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.02.2025	Číslo řízení	V-894/2025-204
Voda	Místní zdroj, Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Přípojky	Ano	Elektřina	120V, 230V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	812 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Dálnice, Vlák, Silnice
Svažitost pozemku	Mírně svažité		

Nabízím k prodeji kompletně zasíťovaný stavební pozemek o výměře 812 m², nacházející se v ulici K Potoku v obci Plaňany. Pozemek je ideálně situován jako poslední volný v klidné slepé ulici, což zaručuje naprosté soukromí. Pozemek je mírně svažité - možnost zaslání geologického posudku. Kompletní inženýrské sítě: voda, kanalizace a elektřina (včetně stavebního rozvaděče). Připraven k výstavbě: možnost výstavby rodinného domu do 2 nadzemních podlaží s podkrovím nebo rovnou střechou. Maximální zastavěnost včetně zpevněných ploch činí 35 %. Skvělá lokalita: nachází se v hotové zástavbě, ideální pro rodinné bydlení. Územní plán: hlavní využití pro bydlení. Nově vzniklé rodinné domy mohou mít až dvě nadzemní podlaží a podkroví s možností volby mezi sedlovou, valbovou střechou nebo moderní rovnou střechou, což nabízí velkou flexibilitu při návrhu vašeho vysněného bydlení. Plaňany nabízejí vše, co potřebujete pro pohodlný život: Základní škola, mateřská škola, obchod, pizzerie. Výborná dostupnost vlakem ze zastávky Pečky. Rychlé spojení na dálnici a do větších měst – Kolín a Český Brod s veškerou občanskou vybaveností jsou v dosahu. K pozemku existuje studie na stavbu RD - možnost využít. Cena k jednání! Pokud hledáte klidné místo k životu s výbornou dopravní dostupností a občanskou vybaveností, neváhejte mě kontaktovat. V případě rychlé a férové dohody je cena k jednání!

2. Fotodokumentace



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

