

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 075477/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Kolář a Klaudy v.o.s. <i>insolvenční správce dlužníka Work for people s.r.o., se sídlem Sokolovská 352/215, Vysočany, 19000 Praha 9</i> Masarykovo nám. 191/18 405 01 Děčín
Číslo jednací:	MSPH 89 INS 14098/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Libenice č.p. 102, okres Kolín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	04.11.2025
Zpracováno ke dni:	04.11.2025
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 16 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.11.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 133, jehož součástí je rodinný dům č. p. 102, a parc. č. 135/20, vč. příslušenství, v obci Libenice, okres Kolín, katastrální území Libenice, na listu vlastnictví č. 104.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí 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 a na stavebním úřadě, 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:	Pozemky parc. č. st. 133 a 135/20, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Libenice č.p. 102, okres Kolín
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kolín
Obec:	Libenice
Katastrální území:	Libenice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.11.2025. 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 - p. Rác, zástupce vlastníka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Work for people s.r.o., Sokolovská 352/215, Vysočany, 19000 Praha 9

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 133, jehož součástí je rodinný dům č. p. 102, a parc. č. 135/20, vč. příslušenství, v obci Libenice, okres Kolín, katastrální území Libenice, na listu vlastnictví č. 104.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu – zákres rodinného domu v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti, navíc provedené stavební úpravy na domě nebyly řádně povoleny a zkolaudovány.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Má 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, přístavba je pouze přízemní. Dům není podsklepený.

Objekt je cihlové konstrukce. Střecha je sedlová s pultovým vikýřem, na přístavbě pouze mírně sedlová, krytina je plechová, klempířské prvky jsou plechové, bleskosvod je. Vnitřní povrchy jsou štukové, v podkroví s palubkami, nebo s tapetami, některé stropy jsou s polystyrenovými nebo palubkovými podhledy. Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře jsou v dřevěných i kovových zárubních. Podlahy jsou s PVC nebo keramickou dlažbou. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňské linky bez vestavěných spotřebičů. V domě jsou 3 koupelny – 2x se sprchovým koutem, 1x s vanou, s umyvadly, v každé koupelně je WC. Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn je na hranici pozemku. Vytápění zajišťují 2 elektrokotle, v přístavbě jsou kamna, ohřev vody zajišťují bojler.

Původní stáří objektu není známo, odhadnuto na 80 let. Dům byl přestavěn do současného rozsahu před cca 15-20 lety, před 3 lety byly modernizovány interiéry hlavní části stavby. V posledních letech byla stavba užívána ke krátkodobému zaměstnaneckému ubytování, její údržba byla zanedbána a její opotřebení je vyšší, než odpovídá odstupu od rekonstrukce. Především jsou zašlé až poškozené vnitřní povrchy vč. podlah, horší je stav koupelen i kuchyní – vybavení je vhodné k výměně. Fasáda domu je v dobrém stavu.

Dům je uspořádán do 2 bytových jednotek, z jedné z nich se dále vchází do přístavby. Obě jednotky jsou v obou podlažích, mají společný vstup. V první z nich (blíže ulici) je v přízemí chodba, pokoj s kuchyňským koutem a schodištěm, 2x pokoj, koupelna s WC, v patře je chodba, 2x pokoj a komora. Druhá z nich (dále od ulice) má v přízemí chodbu, pokoj s kuchyňským koutem a schodištěm, pokoj bez oken, koupelnu s WC (špatný stav), v patře chodbu, koupelnu s WC, pokoj a pokoj bez oken. V přístavbě jsou 2 pokoje. Celková podlahová plocha je 299,2 m².

Zásadní vadou domu je jeho právní stav. Dům byl přestavěn z původní starší stavby, dodatečné stavební povolení bylo vydáno v roce 2004, dle satelitních snímků proběhly hlavní úpravy v letech 2005-2010. Přestavba však byla ve skutečnosti realizována v odlišném rozsahu i charakteru, než bylo povoleno, a stavební úpravy nebyly dosud kolaudovány. Pro řádnou kolaudaci stavby je nutné buď nové řízení pro dodatečné povolení skutečného rozsahu stavby nebo uvedení stavby do souladu s povoleným rozsahem rekonstrukce. V obou případech se zjevně jedná o komplikovaný a zdlouhavý proces.

Popis pozemku a lokality

Obec Libenice se nachází v jižní části okresu Kolín, cca 4 km od hranice okresního města. Má přibližně 320 obyvatel a nemá žádnou občanskou vybavenost. Je obsluhována autobusovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a plynu.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru obce, v rezidenční zástavbě. Jedná se o klidnou lokalitu bez negativních faktorů. Lokalita je se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě, parkování je možné na pozemku.

Celková výměra pozemků činí 593 m². Pozemky jsou rovinaté. Jsou oploceny pletivem a zídkami, do ulice je kovová brána a branka. Jsou téměř bez porostů (pouze 1x keř). Na pozemku se dále nachází rozestavěná vedlejší stavba, která je však dle sdělení vlastníka určená k odstranění, neboť její umístění je v rozporu s územním plánem (maximální zastavěnost pozemku), a plechová kůlna.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1 + podkroví
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	odhadem před 80 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	přestavba před 15-20 lety, modernizace interiéru před 3 lety
	Konstrukce	cihlová
	Střecha	sedlová s pultovým vikýřem
	Krytina střechy	plechová
	Klempířské prvky	plechové
	Vnitřní omítky	štukové, dřevěné omítky, tapety
	Vady domu	zanedbaná údržba, zašlé až poškozené povrchy, vnitřní vybavení k výměně

Popis vnitřních prostor	Dispozice	dvougenerační		
	Typ oken	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	1x klasická vana, 2x sprchový kout, umyvadla		
	Toaleta(y)	3x WC v koupelnách		
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné		
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP - společná část		
		Ostatní prostory	Zádveří	7,70 m ²
		Ostatní prostory	Komora	1,50 m ²
		1. NP - jednotka I		
		Ostatní prostory	Chodba	4,10 m ²
		Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	30,70 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,90 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,30 m ²
		podkroví - jednotka I		
		Ostatní prostory	Chodba	22,80 m ²
		Pokoj	Pokoj	22,30 m ²
		Pokoj	Pokoj bez oken	12,50 m ²
		Ostatní prostory	Komora	5,30 m ²
		1. NP - jednotka II		
		Ostatní prostory	Chodba	3,60 m ²
		Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	22,70 m ²
		Pokoj	Pokoj bez oken	20,40 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	5,10 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,40 m ²
		podkroví - jednotka II		

		Ostatní prostory	Chodba	20,50 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,90 m ²
		Pokoj	Pokoj bez oken	13,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,20 m ²
		1. NP - přístavba		
		Pokoj	Pokoj	27,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	22,90 m ²
		Podlahová plocha		299,20 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		299,20 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	jímka		
	Plynovod	na hranici pozemku		
	Řešení vytápění v domě	2x elektrokotel, v přístavbě kamna		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojlery		
	Podlahy v domě	PVC, keramická dlažba		
	Popis stavu	celkově dobrý, ale k nutným úpravám		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	593 m ²
	Trvalé porosty	1x keř
	Vedlejší stavby	pouze stavba určená k odstranění a plechová kůlna (nemá charakter trvalé stavby)
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, pletivo
	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	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	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	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.11.2025 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 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 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.

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.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 115,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 316 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - sousedí s Kutnou Horou	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E, V, P	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - bez vybavenosti	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **778,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

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 spoluhl. 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: Vlivy snižující cenu - významné právní vady	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00

- | | | |
|---|-----|------|
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,850}$$

Index polohy pozemku

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: Rezidenční zástavba	I	0,03
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: 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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,850 * 1,000 * 1,030 = 0,876$

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	778,-	0,876		681,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 133	210	681,53	143 121,30
§ 4 odst. 1	zahrada	135/20	383	681,53	261 025,99
Stavební pozemky - celkem			593		404 147,29

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 098,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	6,1*25,2+2,2*5,6+8,8*7,0	=	227,64 m ²
podkroví:	6,1*25,2	=	153,72 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	227,64 m ²	2,60 m
podkroví:	153,72 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(6,1*25,2+2,2*5,6+8,8*7,0)*(2,60)	=	591,86 m ³
podkroví:	(6,1*25,2)*(1,50+2,50/2)+(2,2*5,6)*(0,40)+(8,8*7,0)*(0,20)	=	439,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			1 031,84 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	227,64 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	381,36 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,68	

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 a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, 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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
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 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,850 = \mathbf{0,802}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,850}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 4\,098,- \text{ Kč/m}^3 * 0,802 = 3\,286,60 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,031,84 \text{ m}^3 * 3\,286,60 \text{ Kč/m}^3 * 0,850 * 1,030 = 2\,969\,035,30 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 969 035,30 Kč

1.3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		15 roků	1,00 ks 1 090,- 1 090,-
Součet:				1 090,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	654,-

Trvalé porosty = **654,- Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace

1.1. Pozemky: **404 147,29 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 2 969 035,30 Kč

1.3. Trvalé porosty 654,- Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem **+ 2 969 689,30 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem = **3 373 836,59 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.

Do porovnání byly zařazeny rodinné domy větších výměr v blízkých obcích. Vybrány byly domy po částečné rekonstrukci, obyvatelné, ale vyžadující další úpravy – to odpovídá i stavu oceňovaného domu, který byl v minulosti kompletně rekonstruován, a i dále modernizován, ale díky způsobu využití a nedostatečné údržbě vyžaduje další rekonstrukci, plus zbudování oken v místnostech, kde nyní nejsou. Zohledněna byla dále lokalita, výměry pozemků a rozsah příslušenství. Porovnání je vzhledem k velké výměře domu v cenách za m², avšak je zohledněno, že menší domy se obchodují za vyšší jednotkové ceny a naopak. V koeficientu K6 jsou zohledněny výše popsané právní vady – je nutné zvážit náklady do uvedení právního a skutečného stavu do souladu i omezený okruh kupujících vzhledem k právní nejistotě.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Libenice č.p. 102, okres Kolín

Libenice č.p. 102, okres Kolín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - právní vady
Oceňovaný objekt	Libenice č.p. 102, okres Kolín	299 m ²	dobrý	593 m ²	plechová bouda	nezkolaudovaná stavba, rekonstrukce v rozporu se stavebním povolením
1	Pašinka č.p. 104, okres Kolín	167 m ²	před rekonstrukcí – celkově horší stav	917 m ²	sklep s garáží a dílnou, zděná kůlna	
2	B. Smetany č.p. 140, Starý Kolín, okres Kolín	218 m ²	dobrý – celkově lepší stav	649 m ²	suterén, letní byt, dílna	
3	Hlízov č.p. 70, okres Kutná Hora	210 m ²	před rekonstrukcí – celkově horší stav	454 m ²	garáž, částečně podsklepeno, kryté posezení	
4	Tři Dvory č.p. 38, okres Kolín	160 m ²	dobrý – celkově lepší stav	365 m ²	3x garáž	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K6 právní vady	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	31 437,13 Kč	1	31 437,13 Kč	1	1.1	0.85	1.15	1.15	1.15	1.422018	22 107,40 Kč
2	31 880,73 Kč	1	31 880,73 Kč	1.1	1.05	1.05	1	1.15	1.15	1.603862	19 877,48 Kč
3	23 785,71 Kč	1	23 785,71 Kč	1.05	1.05	0.85	0.95	1.1	1.15	1.126189	21 120,51 Kč
4	37 468,75 Kč	1	37 468,75 Kč	1.05	1.1	1.1	0.9	1.1	1.15	1.446464	25 903,68 Kč
Celkem průměr											22 252,27 Kč
Minimum											19 877,48 Kč
Maximum											25 903,68 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 599,63 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											19 652,64 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											24 851,91 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).											

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

22 252,27 Kč/m²

* 299 m²

= 6 653 429 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

6 653 000 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 vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. 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 užívaných pozemků, technický stav a rozsah rekonstrukce, příslušenství, právní vady.

Výsledek dle cenového předpisu

3.373.840 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

6.653.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 133, jehož součástí je rodinný dům č. p. 102, a parc. č. 135/20, vč. příslušenství, v obci Libenice, okres Kolín, katastrální území Libenice, na listu vlastnictví č. 104.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

6.650.000 Kč

Slovy: šestmilionůšestsetpadesáttisíc 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

.....
Ing. Jitka Mašínová

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

V Praze, dne 11.11.2025

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 075477/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 133
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	104
Výměra [m ²]:	210
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:	Libenice [81981] ; č. p. 102; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 133
Stavební objekt:	č. p. 102
Adresní místa:	č. p. 102

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Work for people s.r.o., Sokolovská 352/215, Vysočany, 19000 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

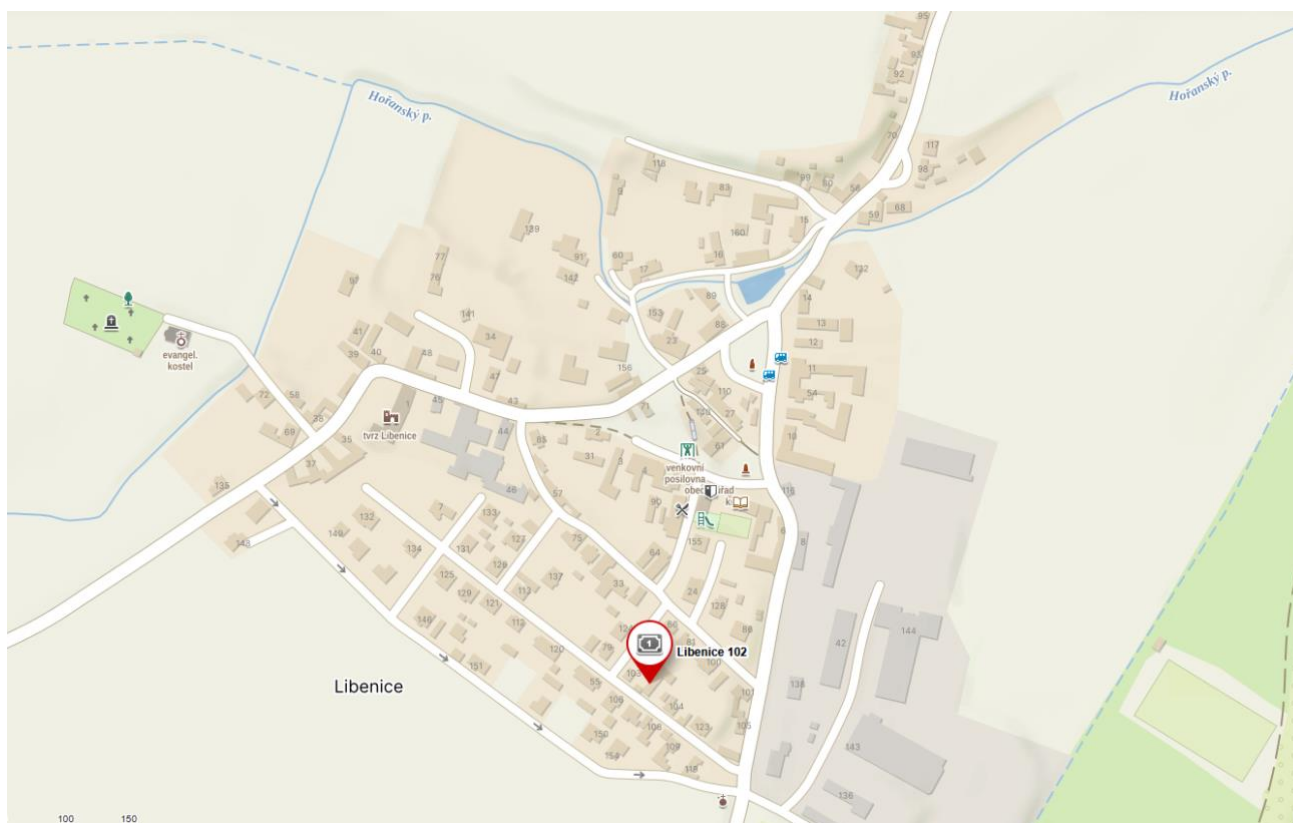
Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	135/20
Obec:	Libenice [533475]
Katastrální území:	Libenice [681989]
Číslo LV:	104
Výměra [m ²]:	383
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

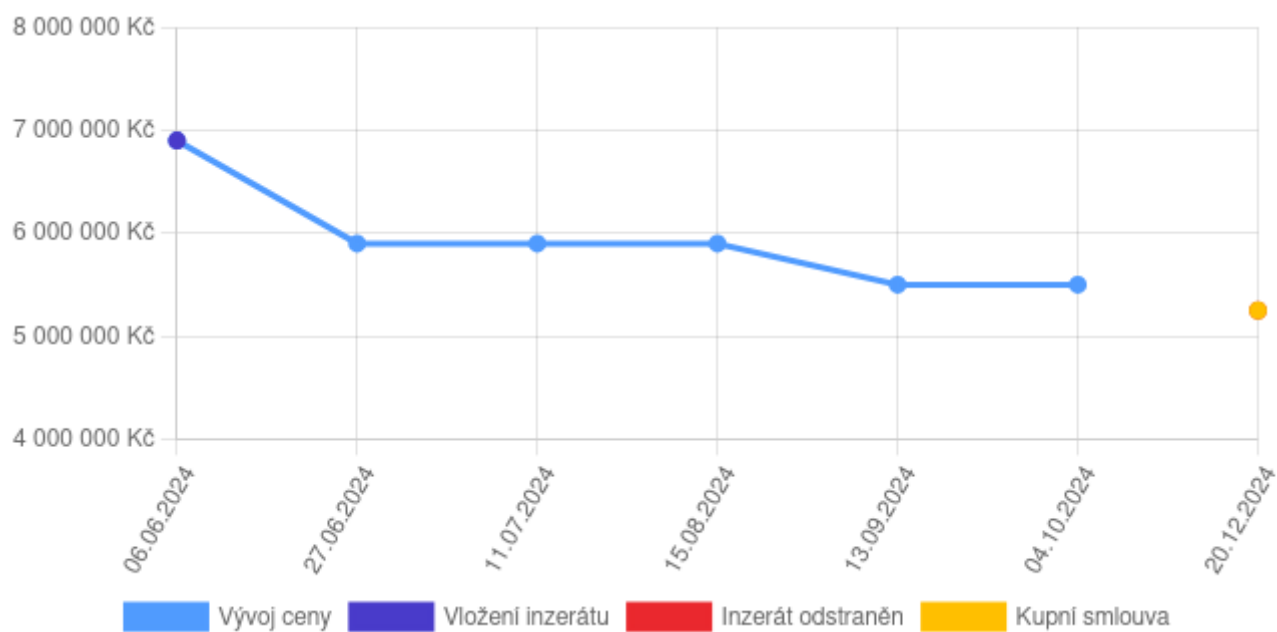
Lokalita	Pašinka č.p. 104, okres Kolín	Cena dle KS	5 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.12.2024	Číslo řízení	V-10693/2024-204
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Jímka
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	917 m ²	Užitná plocha	252 m ²
Podlahová plocha	167 m ²	Plocha zahrady	776 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

APALUCHA REALITY Vám exkluzivně nabízí dům na prodej v obci Pašinka u Kolína. Lze jej využívat jako rodinný dům, nebo dvě samostatné bytové jednotky. Přízemí a první patro jsou řešeny jako dva samostatné byty 3+1 s terasami s vlastními vchody ze společné chodby a schodiště. Rozvody vody a odpadu jsou původní, stejně jako el. rozvody, které jsou již v mědi. V přízemním bytě probíhá rekonstrukce, kdy již byla vyměněna část oken za plastová a proběhlo vyštukování a výmalba ložnice. V půdních prostorách je možnost vybudování další místnosti, čímž by vznikl mezonetový byt v prvním poschodí. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizace je před domem, v tuto chvíli nepřipojena. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, ohřev vody elektrickým bojlerem. V domě je prostorný sklep s garáží a dílnou a na pozemku se nachází zděná kolna s širokými možnostmi využití. V obci, ve které žije přes 300 obyvatel, je k obecní úřad, autobusová zastávka, restaurace nedaleko domu, statek s prodejnou. V bývalé místní škole probíhá množství akcí pro děti i dospělé. Nedaleko stojí Zámek Pašinka. Veškerá občanská vybavenost je k dispozici v nedalekém Kolíně, vzdáleném 4 km (6 minut autem). Dojezdová vzdálenost je do Prahy či do Pardubic do jedné hodiny. Lokalita je vhodná pro zájemce, kteří hledají bydlení v klidném prostředí, ale zároveň na dosah městu.

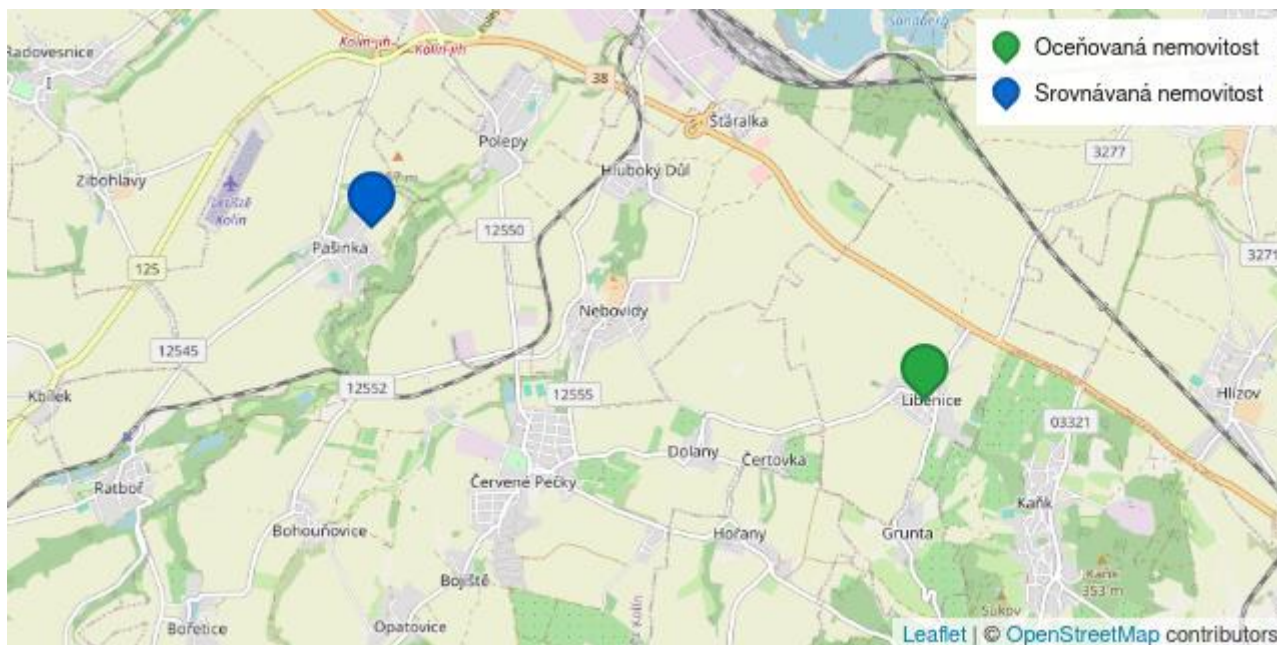
2. Fotodokumentace



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	B. Smetany č.p. 140, Starý Kolín, okres Kolín	Cena dle KS	6 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.09.2025	Číslo řízení	V-7542/2025-204
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	107 m ²	Balkón	Ano
Plocha balkónu	3 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ano	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Rok výstavby	1974	Plocha pozemku	649 m ²
Užitná plocha	218 m ²	Podlahová plocha	218 m ²
Plocha zahrady	649 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlak
Typ objektu	Patrový		

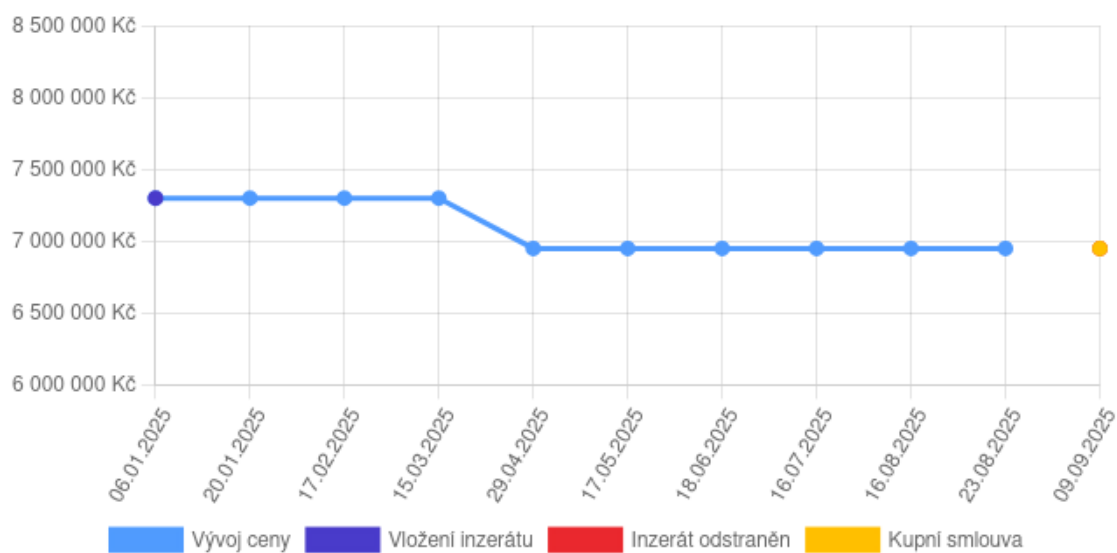
Nabízíme k prodeji patrový rodinný dům 6+2, 220m² na pozemku o velikosti 649m², který je vhodný pro rodinné bydlení nebo jako investiční příležitost. Dům je dispozičně řešen tak, aby bylo možné jej rozdělit na dvě samostatné bytové jednotky o dispozici 3+1, což poskytuje široké možnosti využití. Dům je postaven v roce 1974 a je plně k bydlení. V přízemí se nachází vstupní chodba, která vede do prostorné centrální chodby propojující kuchyň s jídelní částí, dále dva pokoje sloužící jako ložnice a koupelnu se sprchovým koutem. První patro nabízí obdobné dispozice, avšak s koupelnou vybavenou vanou. Toaleta je součástí koupelny. Celý dům je podsklepený a nabízí další místnosti pro uskladnění sezónních věcí či topidla, topení řešeno kotlem na uhlí, nebo na plyn. Dům nabízí další možnost uskladnění věcí a to na půdě. Na zahradě se nacházejí dvě další stavby – jedna původně sloužila pro letní bydlení, druhá slouží jako praktická dílna. K dispozici je také studna s pitnou vodou. Celkový stav nemovitosti umožňuje individuální úpravy dle potřeb nového majitele. Ve Starém Kolíně najdete vše co je k životu potřeba školka, škola, zdravotní středisko, nákupní možnosti, restaurace a od domu 5 minut pěšky je vlakové spojení směr Praha Masarykovo nádraží 30min. Tato nemovitost nabízí kombinaci klidného jednogeneračního, či dvougeneračního bydlení s potenciálem pro různé úpravy a využití. Pro více informací či sjednání prohlídky mě prosím kontaktujte

2. Fotodokumentace

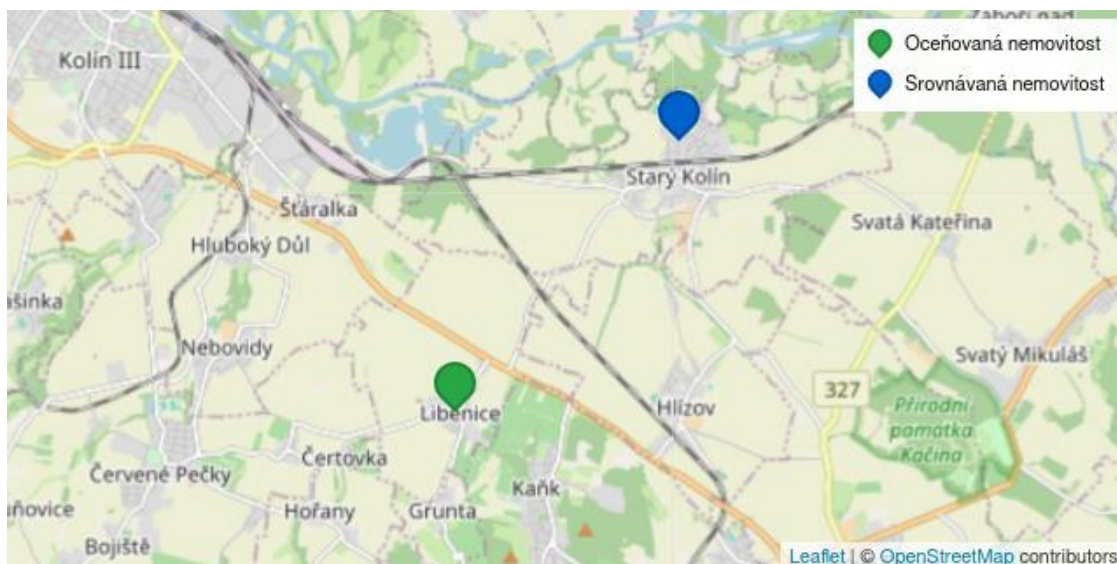




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

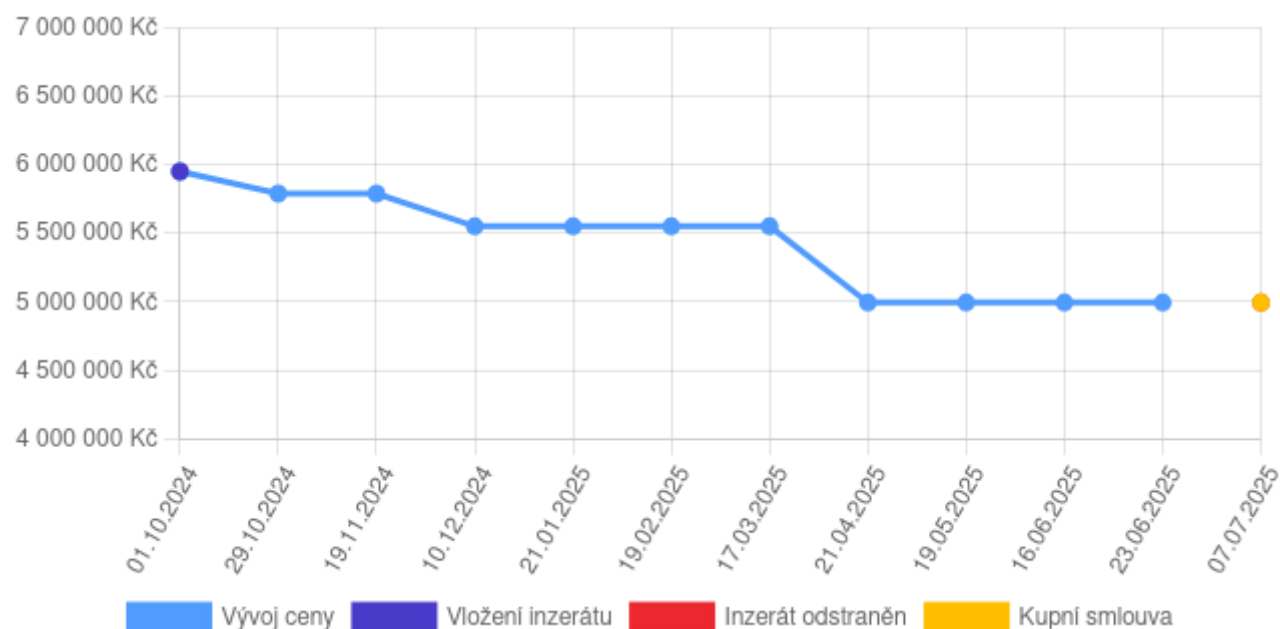
Lokalita	Hlízov č.p. 70, okres Kutná Hora	Cena dle KS	4 995 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.07.2025	Číslo řízení	V-3762/2025-205
Poznámka k ceně	při rychlém jednání možnost slevy	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	20 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	454 m ²
Užitná plocha	210 m ²	Plocha zahrady	191 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme dům se zahradou a garáží v žádané a klidné lokalitě v obci Hlízov u Kutné Hory. Dům je prostorný, jeho užitná plocha je 210 m² plus garáž 24 m². Je vhodný pro početnější rodinu i bydlení spojené s drobným podnikáním (masáže, pedikúra, manikúra, krejčovské služby apod.). Dispozice 1NP: kuchyň, 2 pokoje, technická místnost, koupelna, koupelna s wc, samostatné wc. Dispozice 2NP: kuchyň s jídelním koutem, hala, šatna, koupelna s wc, pokoj s přímým vstupem na zahradu. Částečně podsklepeno. Příjemné venkovní posezení na zahradě pod pergolou. Pozemek má výměru 454 m². Dům je v dobrém udržovaném stavu, nová plastová okna, nové podlahy, nově zateplená střecha (cca před 2 lety). Je napojen na přípojku elektřiny (3x400V/25A, vysoký/nízký tarif), plynu, obecní vodovod i kanalizaci. Na zahradě je studna s užitkovou vodou. Vytápění domu: plynový i elektrický kotel, případně možnost připojení kotle na tuhá paliva. V obci Hlízov je mateřská škola, obchod, restaurace, kulturní dům, pošta, pivovar. Dobré autobusové i vlakové spojení do Kutné Hory, Kolína i Prahy. Dům je po prodeji ihned k nastěhování.

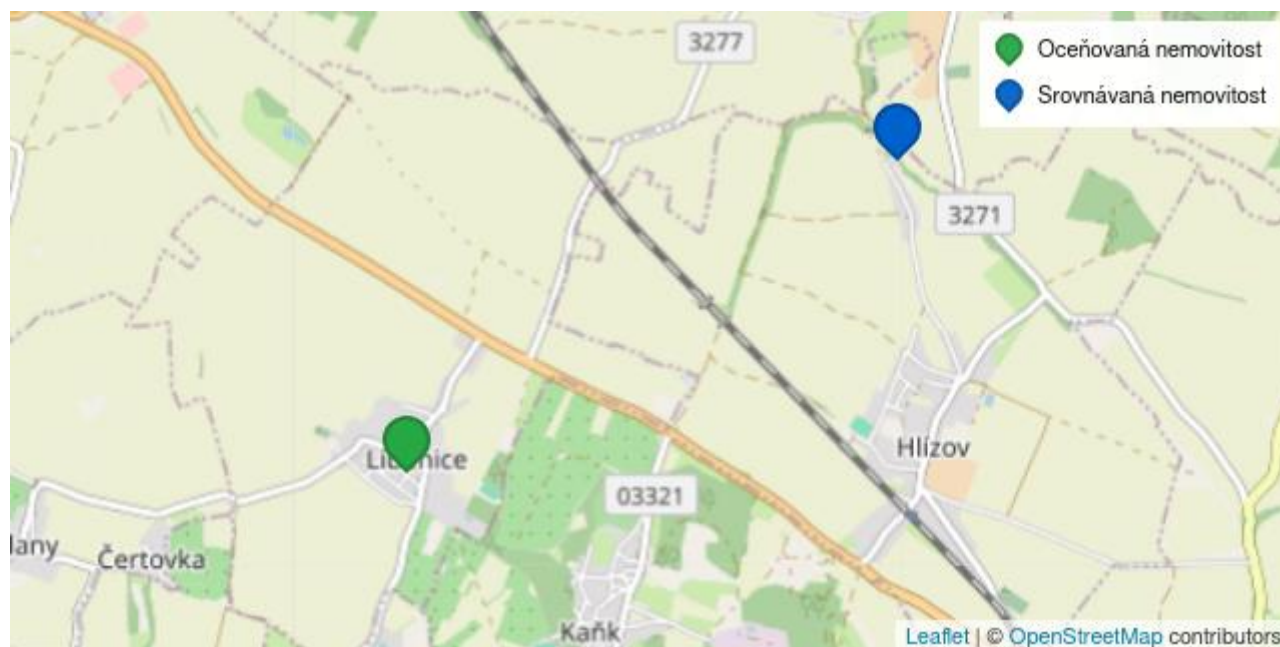
2. Fotodokumentace



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)

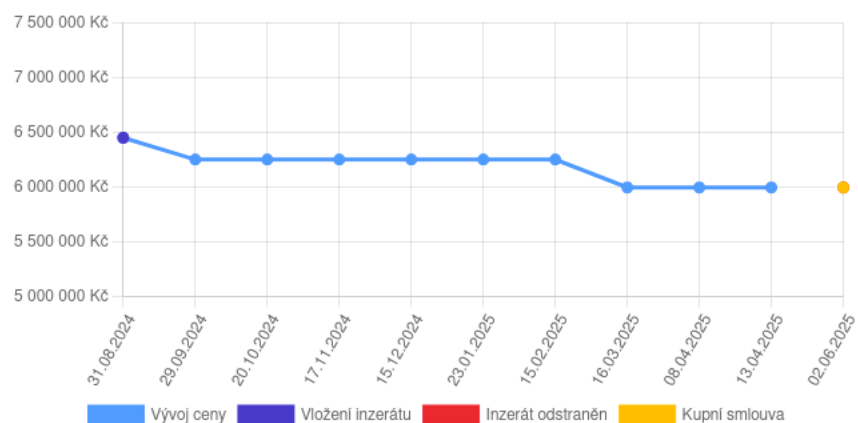
Lokalita	Tři Dvory č.p. 38, okres Kolín	Cena dle KS	5 995 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.06.2025	Číslo řízení	V-4472/2025-204
Poznámka k ceně	Dočasná cena, platná při rychlém jednání	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod, Místní zdroj	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Septik, Jímka
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	60 m ²	Terasa	Ano
Plocha terasy	0 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Rok výstavby	1958
Plocha pozemku	365 m ²	Užitná plocha	160 m ²
Podlahová plocha	160 m ²	Plocha zahrady	205 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel, Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Vlák, Dálnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Rodinný dům se skládá ze dvou zcela samostatných bytových jednotek s oddělenými vchody, a sklepní částí také s vlastním vchodem. Dům je doplněn o zděné stavby technického charakteru, jež jsou v současné době využívány z části jako garážové stání až pro 3 vozidla. Celý dům, včetně garáží, je chráněn zabezpečovacím systémem s detekcí kouře a současně disponuje elektronickým ovládáním všech vrat i vjezdové brány. Cesta autem do centra blízkého Kolína trvá pár minut. Přízemní jednotka disponuje dvěma prostornými pokoji, technickou místností a koupelnou s WC. Jednotku lze doplnit o kuchyňský kout a současně se zde nalézá příprava pro krbová kamna. Jeden z pokojů je vybaven vestavěnými skříněmi. Celková rozloha jednotky je bezmála 50 m². Pokoje jsou zde po rekonstrukci, od které již nebyly dále využívány. Hlavní bytová jednotka se rozkládá v 1. nadzemním podlaží, a současně v podkrovní části domu. Vstup do jednotky je ze zadní části domu, samostatným vchodem přes oddělenou vstupní halu. Jednotka disponuje celkem 4 pokoji, které jsou doplněny o prostornou kuchyni s jídelnou, zimní zahradou z roku 2023 a krbem v obývacím pokoji v podkrovní části domu. Nacházejí se zde dvě samostatné klimatizační jednotky. Samozřejmostí je koupelna s toaletou. Z významné části bude vybavena stávajícím nábytkem. Vytápění domu je zajištěno kotlem na plyn. Alternativním zdrojem je pak kotel na tuhá paliva a zabudované přímotopy ve vybraných pokojích. Odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace, voda je primárně odebírána z vodovodního řadu. Na pozemku se nachází i vlastní studna, pro kterou je k dispozici technologická příprava ve sklepení domu. Kolaudace domu byla provedena v roce 1958 a od té doby je mimořádně udržovaná. Také v průběhu let prošla zásadními úpravami. Poslední rekonstrukce byla provedena v roce 2023, a skládala se ze zasklení terasy, částečného zateplení domu, výměny topných těles v podkroví domu a také došlo k rekonstrukci osvětlení v garážích. Dále stavba disponuje oddělenou kotelnou a samostatnou technickou místností, kde je možné umístit například vřítku. V obci se nalézá základní občanská vybavenost. Několik minut chůze od domu je mateřská škola, restaurace, obchod s potravinami a smíšeným zbožím i autobusová zastávka, přičemž autobusová dostupnost nádraží nebo centra Kolína je do 10 minut. Blízký nájezd na dálnici D11, zajišťuje dostupnost Prahy (metro a OC Černý Most) do 45 minut. Lokalita nabízí mnoho prostoru pro volnočasové aktivity vzhledem ke svému umístění, zejména dostupnými cyklostezkami a blízkému Labi. Oblíbenými sporty jsou zde také kolečkové brusle, cykloturistika, běh, rybaření a procházky Polabím... Nemáme zájem o služby realitních zprostředkovatelů!

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

