

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1051-76/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č.st.,109, jehož součástí je stavba pro bydlení č.p.127, včetně pozemku p.č.93, příslušenství a trvalých porostů (LV č.777), ul.Komenského, k.ú.Kouřim, obec Kouřim, okres Kolín.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Chelčického 686  
533 51 Pardubice  
telefon:  
e-mail: info@zuom.cz

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

**Číslo jednací:** 227/2020-A

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b> | <b>880 000 Kč</b> |
|---------------------|-------------------|

**Počet stran:** 23 včetně příloh

**Číslo vyhotovení:** 1/2

**Podle stavu ke dni:** 7.4.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 13.5.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou ceny nemovité věci - pozemku p.č.st.,109, jehož součástí je stavba pro bydlení č.p.127, včetně pozemku p.č.93, příslušenství a trvalých porostů (LV č.777), ul.Komenského, k.ú.Kouřim, obec Kouřim, okres Kolín.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako podklad pro dražbu

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.4.2021 za přítomnosti pouze znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté zadavatelem posudku :

- výpis z KN LV č.777 vyhotovený dálkovým přístupem dne 15.12.2020

Zajištěné znalcem :

informace a podklady z prohlídky

<https://www.mfcr.cz/> -

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál  
skutečnosti zjištěné při místním šetření

Informace z archivu MÚ Kouřim :

- rozhodnutí - stavební povolení na stavbu : Nová STL plynovodní přípojka na pozemku p.č.2523/3 v k.ú.Kouřim pro dům č.p.127 v Kouřimi v ulici Komenského vydané 9.5.2006 MÚ v Kouřimi stavební úřad pod č.j.394/2006
- informativní skyzsa na stavební úpravy v domě č.pop.127 v Kouřimi, upravené prostory budou sloužit za dílnu, prodejnu a byt pro cukráře, schváleno 16.2.1948
- dokumentace - výměna výkladní skříně za okno v domě č.p.127, ze dne 21.3.1962

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

## **3. NÁLEZ**

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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Kouřim, k.ú. Kouřim  
Adresa nemovité věci: Komenského 127, 281 61 Kouřim

### **Vlastnické a evidenční údaje**

ALEA spol. s r.o. v likvidaci, V Aleji 1347, 290 01 Poděbrady, LV: 777, podíl 1 / 1

## Výčet sebraných nebo vytvořených dat

I. objednávka znaleckého posudku

II. výpis z Katastru nemovitostí LV č.1058, k.ú.Lštění, vyhotovený dne 7.2.2021

III. snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN

IV. cenové údaje Katastrálního úřadu

V. databáze nemovitostí INEM

VI. vlastní databáze

VII. realitní inzerce S reality

VIII. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

IX. Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

X. Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

XI. fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace.

Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyl přítomen žádné prohlídce předmětu ocenění. Prohlídka byla provedena náhledem vně oceňované nemovité věci.

XII. Popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné doklady nebyly doloženy.

XIII. Byla využita dokumentace poskytnuta Stavebním odborem Městského úřadu Kouřim.

## Místopis

Město Kouřim se nachází v okrese Kolín, kraji Středočeském. Je situované cca 20 km západně od Kolína, cca 5 km jižně od silnice 1.třídy č.12 Praha Kolín a cca 5 km severně od silnice 1.třídy č.2 Praha Kutná Hora. Městem prochází silnice nižších tříd, spojujících silnice 1.třídy č.12 a č.2. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Ve městě je komplexní občanská a obchodní vybavenost (městský úřad, pošta, policie, základní škola, mateřská škola, sportoviště, lékař, obchody, služby). Je dostupné linkovými autobusy PID a osobní železniční dopravou.

Předmětná nemovitost je postavená v historickém centru města, v ulici Komenského, spojující centrální Mírové náměstí a obchvat centra města. Jedná se o památkově chráněné území. Je omezená možnost parkování v ulici. Dle výpisu z KN LV č.777 se jedná o objekt bydlení.

Předmětnou nemovitost tvoří pozemek p.č.st.109, jehož součástí je řadový koncový objekt bydlení č.p.127. Část pozemku tvoří nádvoří na západní straně domu a dle ortofotomapy pravděpodobně přízemní přístavba k domu na nádvoří. K přístavbě jsou severně přistavěné zděné kolny na sousedícím pozemku jiného vlastníka p.č.st.108/2. Pozemek p.č.93 je vedený v druhu zahrada. Pozemky jsou rovinné. Společně tvoří jednotný funkční celek nepravidelného protáhlého půdorysu. Nemovitost je pravděpodobně napojená na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu.

Dům je situovaný na uliční čáře. Severní štítová stěna sousední s úzkým průchodem na nádvoří ke vstupu do sousední provozovny situované ve druhé řadě od ulice. Protáhlý pozemek zahrady p.č.93 je pravděpodobně přístupný pouze z průjezdu domem, není přístupný a viditelný z veřejného prostoru. Pozemek je pravděpodobně celý oplocený, dle ortofotomapy s trvalými porosty. Není možnost vjezdu na pozemky. Dle náhledu z ulice není nemovitost užívaná.

## Situace

|                  |  |   |  |
|------------------|--|---|--|
| Typ pozemku:     | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha | <input type="checkbox"/> ostatní plocha     | <input type="checkbox"/> orná půda   |
|                  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty   | <input checked="" type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný  |
| Využití pozemků: | <input checked="" type="checkbox"/> RD           | <input type="checkbox"/> byty               | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné |
| Okolí:           | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna  | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna    | <input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna   |
|                  | <input type="checkbox"/> ostatní                 |   |  |

Přípojky pravděp:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
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:  úzké centrum - historická část  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

2523/3 Město Kouřim

## Celkový popis nemovité věci

Dle náhledu se jedná o objekt téměř obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou do ulice zdviženou, pravděpodobně s přístavbou do nádvoří. Podzemní podlaží nezjištěno, krov je pravděpodobně s půdou. Konstrukce je dle náhledu smíšená, štít obložený eternitovými čtverci. Krytina je z eternitových čtverců, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Omítka je břizolitová. Okna jsou dřevěná dvojitá, okno ve štítu opatřené venkovní žaluzií, vrata dvoukřídlová dřevěná opatřená nátěrem.

Dispozice odhadnutá z půdorysu z roku 1962 :

1.NP - průjezd, zádveří, 4 místností

Užitná plocha vypočítaná z půdorysu : 75,2m<sup>2</sup>

Průjezd - odhad : 26 m<sup>2</sup>

Započítatelná plocha : 75,2+26/2 = 88,3 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha - odhad : 140 m<sup>2</sup>

Dle podkladové dokumentace je stáří domu cca 150 let. Během užívání byl několikrát přestavován a byl měněn účel užívání. Dům je dle náhledu ve zhoršeném technickém stavu. Krytina je poškozená, některé šablony chybí, krov je pravděpodobně prověšený, zhlaví trámů je poškozené, klempířské konstrukce korodují a nátěry oprýskávají, omítky opadávají. Uliční štítový roh má příčnou trhlinu. Stav vnitřních konstrukcí a vybavení nezjištěn.

## Rizika

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

---

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: památkově chráněné území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

---

ANO Zástavní právo

Komentář: zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Ostatní rizika:

---

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: pronájem nezjištěn

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky, včetně stavby č.p.127
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Objekt bydlení č.p.127

#### Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Porovnávací metoda

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění: pozemek p.č.st.,109, jehož součástí je stavba pro bydlení čp.127, včetně pozemku p.č.93 a příslušenství (LV č.777)

Adresa předmětu ocenění: Komenského 127  
281 61 Kouřim

LV: 777

Kraj: Středočeský

Okres: Kolín

Obec: Kouřim

Katastrální území: Kouřim

Počet obyvatel: 1 903

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 954,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel  | III | 0,70           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech   | VI  | 0,80           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn   | I   | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava  | I   | 1,00           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I   | 1,00           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 657,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č.

121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 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: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - historické centrum               | III | 0,01           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.   | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.  | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav  | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce  | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech   | VII | 0,80           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)  | I   | 1,05           |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,764}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

### Index polohy

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

| Název znaku  | č. | P <sub>i</sub> |
|--|----|----------------|
| 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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - špatné parkovací možnosti | V   | -0,02 |
| 7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce   | IV  | 0,03  |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití   | II  | 0,00  |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí   | II  | 0,00  |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost  | II  | 0,00  |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - atraktivní umístění  | III | 0,05  |

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,101}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,841}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,112}$$

## 1. Pozemky, včetně stavby č.p.127

### 1.1. pozemky

Pozemek p.č.st.109 je z větší části zastavěný objektem bydlení č.p.127. Pozemek p.č.93 je veden jako zahrada a tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,101}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - památkově chráněné území | III | -0,01          |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání   | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.  | II  | 0,00           |

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,010 * 0,990 * 1,101 = \mathbf{1,101}$$

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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1   | 657,-                              | 1,101 |       | 723,36                            |

| Typ                       | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří | st. 109           | 251                         | 723,36                             | 181 563,36        |
| § 4 odst. 1               | zahrada                       | 93                | 421                         | 723,36                             | 304 534,56        |
| Stavební pozemky - celkem |                               |                   | 672                         |                                    | <b>486 097,92</b> |

## 1.2. Objekt bydlení č.p.127

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda      |
| Poloha objektu:                   | Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 150 let                                  |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 2 004,- Kč/m <sup>3</sup>                |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Zastavěná plocha - odvozeno z půdorysu: = 140,00 m<sup>2</sup>

| Název podlaží                           | Zastavěná plocha       | Konstrukční výška |
|---|------------------------|-------------------|
| Zastavěná plocha - odvozeno z půdorysu: | z140,00 m <sup>2</sup> | 0,00 m            |

### Obestavěný prostor

Vrchní stavba - odvozeno z půdorysu: =  $\frac{800,00 \text{ m}^3}{}$   
Obestavěný prostor - celkem: = **800,00 m<sup>3</sup>**

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 140,00 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 140,00 m<sup>2</sup>  
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

| Název znaku   | č.  | V <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I   | typ A          |
| 1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový   | II  | -0,01          |
| 2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné - zdivo smíšené    | I   | -0,08          |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm   | III | 0,03           |

|  |     |       |
|--|-----|-------|
| 4. Podlažnost: hodnota 1   | I   | 0,00  |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn<br>nebo propan butan - odhadnuto                                     | V   | 0,08  |
| 6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem, -<br>odhadnuto  | II  | -0,04 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné<br>podstand. nebo mimo stavbu RD - odhadnuto                                  | II  | -0,05 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení - odhadnuto   | I   | 0,00  |
| 9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu - odhadnuto   | I   | -0,05 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství<br>- vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> - odhadnuto          | III | 0,05  |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup><br>celkem - 672 m <sup>2</sup>                           | II  | 0,00  |
| 12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu   | III | 0,00  |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná<br>rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) - odhadnuto dle<br>náhledu | V   | 0,40  |

Koeficient pro stáří 150 let:

$$s = 1 - 0,005 * 150 = \mathbf{0,250}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,223}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,101}$

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,004,- \text{ Kč/m}^3 * 0,223 = 446,89 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 800,00 \text{ m}^3 * 446,89 \text{ Kč/m}^3 * 1,010 * 1,101 = 397\,556,92 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 397 556,92 Kč**

**Pozemky, včetně stavby č.p.127 - rekapitulace**

**1.1. Pozemky: 486 097,92 Kč**

**Pozemky, včetně stavby č.p.127 - zjištěná cena celkem = 883 654,84 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Porovnávací metoda

|                        |
|------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc |
|------------------------|

Porovnávací metoda

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>      | 88,30 m <sup>2</sup>  |
| <b>Obestavěný prostor:</b> | 800,00 m <sup>3</sup> |
| <b>Zastavěná plocha:</b>   | 140,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Plocha pozemku:</b>     | 672,00 m <sup>2</sup> |

**Srovnatelné nemovité věci:**

|                               |   |                   |                      |                         |
|-------------------------------|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                 | <b>Objekt k bydlení č.p.50</b>  |                   |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>              | Kouřim  |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                 | informace z realitního serveru :<br>ul.Kolínská<br>pozemky p.č.st.195 a p.č.st.795<br>rodinný dům 3+1, garáž, 2 dílny, pergola<br>historické jádro města<br>3 patra podzemí+1.NP+půda<br>veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace, plynu<br>vytápění : lokální<br>technický stav : původní, před rekonstrukcí<br>informace z KN :<br>prodej realizován pod č.V-2871/2020, založení řízení 22.4.2020<br>Katastrální pracoviště Kolín |                   |                      |                         |
| <b>Pozemek:</b>               | 605,00 m <sup>2</sup>   |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 245,00 m <sup>2</sup>   |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>   |   |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny       |   |                   | 1,00                 |                         |
| K2 Velikosti objektu          |   |                   | 0,95                 |                         |
| K3 Poloha                     |   |                   | 0,95                 |                         |
| K4 Provedení a vybavení       |   |                   | 0,95                 |                         |
| K5 Celkový stav               |   |                   | 0,95                 |                         |
| K6 Vliv pozemku               |   |                   | 1,00                 |                         |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění |   |                   | 0,95                 |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>              | <b>Užitná plocha</b>  | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| k 22.4.2020                   | [m <sup>2</sup> ]   | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 3 150 000                     | 245,00  | 12 857            | 0,77                 | 9 900                   |




Zdroj: Katastr nemovitostí,  
cena, realitní server

|                             |   |  |      |  |
|-----------------------------|---|--|------|--|
| <b>Název:</b>               | <b>Objekt k bydlení č.p.376</b>   |  |      |  |
| <b>Lokalita:</b>            | Kouřim  |  |      |  |
| <b>Popis:</b>               | informace z KN :<br>pozemek p.č.st.566, p.č.198, p.č.2899 a p.č.st.372/10<br>objekt k bydlení, kolny<br>zahrada<br>1.NP+podkroví<br>inženýrské sítě : voda, kanalizace, elektřina, plyn<br>prodej realizován pod č.V-5911/2020, založení řízení 29.7.2020<br>Katastrální pracoviště Kolín |  |      |  |
| <b>Pozemek:</b>             | 453,00 m <sup>2</sup>   |  |      |  |
| <b>Užitná plocha:</b>       | 163,00 m <sup>2</sup>   |  |      |  |
| <b>Použité koeficienty:</b> |   |  |      |  |
| K1 Redukce pramene ceny     |   |  | 1,00 |  |
| K2 Velikosti objektu        |   |  | 0,80 |  |
| K3 Poloha                   |   |  | 0,90 |  |
| K4 Provedení a vybavení     |   |  | 0,80 |  |
| K5 Celkový stav             |   |  | 0,80 |  |




|                               |                      |                   |                      |  |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|--|
| K6 Vliv pozemku               |                      |                   | 0,90                 | Zdroj: Katastr nemovitostí,<br>cena, realitní server |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění |                      |                   | 0,80                 |  |
| <b>Cena [Kč]</b>              | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b>                              |
| k 29.7.2020                   | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]                                 |
| 5 500 000                     | 163,00               | 33 742            | 0,33                 | <b>11 135</b>  |

|                               |   |                   |                      |                         |
|-------------------------------|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                 | <b>Objekt k bydlení č.p.175</b>   |                   |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>              | Kouřim  |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                 | informace z KN :<br>pozemek p.č.st.44<br>objekt k bydlení, kolny<br>malá zahrada<br>1.NP+2.NP<br>inženýrské sítě : voda, kanalizace, elektřina, plyn<br>prodej realizován pod č.V-776/2021, založení řízení 27.1.2021<br>Katastrální pracoviště Kolín |                   |                      |                         |
| <b>Pozemek:</b>               | 196,00 m <sup>2</sup>   |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 135,00 m <sup>2</sup>   |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>   |   |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny       |   |                   | 1,00                 |                         |
| K2 Velikosti objektu          |   |                   | 0,95                 |                         |
| K3 Poloha                     |   |                   | 1,00                 |                         |
| K4 Provedení a vybavení       |   |                   | 0,95                 |                         |
| K5 Celkový stav               |   |                   | 1,00                 |                         |
| K6 Vliv pozemku               |   |                   | 1,10                 |                         |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění |   |                   | 0,95                 |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>              | <b>Užitná plocha</b>  | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| k 27.1.2021                   | [m <sup>2</sup> ]   | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 1 300 000                     | 135,00  | 9 630             | 0,94                 | <b>9 052</b>            |



Zdroj: Katastr nemovitostí,  
cena, realitní server

|                             |   |  |      |  |
|-----------------------------|---|--|------|--|
| <b>Název:</b>               | <b>Objekt k bydlení č.p.253</b>   |  |      |  |
| <b>Lokalita:</b>            | Kouřim  |  |      |  |
| <b>Popis:</b>               | informace z KN :<br>pozemek p.č.st.243<br>objekt k bydlení, kolny<br>možnost vjezdu na nádvoří<br>1.NP+podkroví+půda<br>inženýrské sítě : voda, kanalizace, elektřina<br>prodej realizován pod č.V-3392/2021-204, založení řízení 27.1.2021<br>Katastrální pracoviště Kolín |  |      |  |
| <b>Pozemek:</b>             | 202,00 m <sup>2</sup>   |  |      |  |
| <b>Užitná plocha:</b>       | 100,00 m <sup>2</sup>   |  |      |  |
| <b>Použité koeficienty:</b> |   |  |      |  |
| K1 Redukce pramene ceny     |   |  | 1,00 |  |
| K2 Velikosti objektu        |   |  | 1,00 |  |
| K3 Poloha                   |   |  | 0,95 |  |



|                               |                      |                   |                      |  |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|--|
| K4 Provedení a vybavení       |                      |                   | 0,95                 | Zdroj: Katastr nemovitostí,<br>cena, realitní server |
| K5 Celkový stav               |                      |                   | 0,95                 |  |
| K6 Vliv pozemku               |                      |                   | 1,10                 |  |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění |                      |                   | 0,95                 |  |
| <b>Cena [Kč]</b>              | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b>                              |
| k 19.4.2021                   | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]                                 |
| 700 000                       | 100,00               | 7 000             | 0,90                 | <b>6 300</b>   |

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl realizován. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 6 300 Kč/m <sup>2</sup>  |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 9 097 Kč/m <sup>2</sup>  |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 11 135 Kč/m <sup>2</sup> |

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                                |
| Stanovená jednotková cena                                   | <b>10 000 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 88,30 m <sup>2</sup>           |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>883 000 Kč</b>              |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| 1. Pozemky, včetně stavby č.p.127 | 883 655,- Kč   |
| 1.1. Oceňované pozemky            | 486 097,92 Kč  |
| 1.2. Objekt bydlení č.p.127       | 397 557,- Kč   |
|                                   | <hr/>          |
|                                   | = 883 655,- Kč |

**Výsledná cena - celkem: 883 655,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 883 660,- Kč**

slovy: Pětsetřicetosmtisícšestmdesát Kč

|   |
|---|
| <p><b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b></p> <p><b>883 660 Kč</b></p> <p>slovy: Osmsetosmdesátřítisícšestsetšedesát Kč</p> |
|---|

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda

883 000,- Kč

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Porovnávací hodnota | 883 000 Kč |
|---------------------|------------|

### Silné stránky

širší centrum města

### Slabé stránky

technický stav nemovitost

není možnost vjezdu na pozemek (průjezd pravděpodobně úzký)

omezené parkování v ulici

Obvyklá cena pozemku p.č.st.,109, jehož součástí je stavba pro bydlení č.p.127, včetně pozemku p.č.93, příslušenství a trvalých porostů (LV č.777), ul.Komenského, k.ú.Kouřim, obec Kouřim, okres Kolín činí

## Obvyklá cena

**880 000 Kč**

slovy: Osmsetosmdesáttisíc Kč

### Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

ALEA spol. s r.o. v likvidaci, V Aleji 1347, 290 01 Poděbrady, LV:  
777, podíl 1 / 1

880 000,- Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, proto bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovitosti. Byla využita dokumentace stavebního archívu městského úřadu. Byly posuzovány pouze vnější viditelné konstrukce. Znalec upozorňuje, že se předpokládané konstrukce, vybavení, zařízení stavby a technický stav interiéru může od skutečnosti i výrazněji odlišovat. Stav nemovité věci byl uvažován jako zhoršený až havarijní. Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

## **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

# **6. ZÁVĚR**

## **6.1. Citace zadané odborné otázky**

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - pozemku p.č.st.,109, jehož součástí je stavba pro bydlení č.p.127, včetně pozemku p.č.93 a příslušenství (LV č.777), ul.Komenského, k.ú.Kouřim, obec Kouřim, okres Kolín.

## **6.2. Odpověď**

**OBVYKLÁ CENA**

**880 000 Kč**

slovy: Osmsetosmdesáttisíc Kč

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přibrán.

## **Odměna nebo náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Chelčického 686**

**533 51 Pardubice - Rosice**

Pavel Čoudek, Jan Mikloško, Josef Vacík

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1051-76/2021 znaleckého deníku.

V Pardubicích 13.5.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

-----  
**ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav**

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

|                                       | počet stran A4 v příloze: |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Fotodokumentace nemovitosti           | 2                         |
| Mapa oblasti                          | 1                         |
| Výpis z katastru nemovitostí LV č.777 | 2                         |
| Snímek katastrální mapy               | 1                         |

# Fotodokumentace

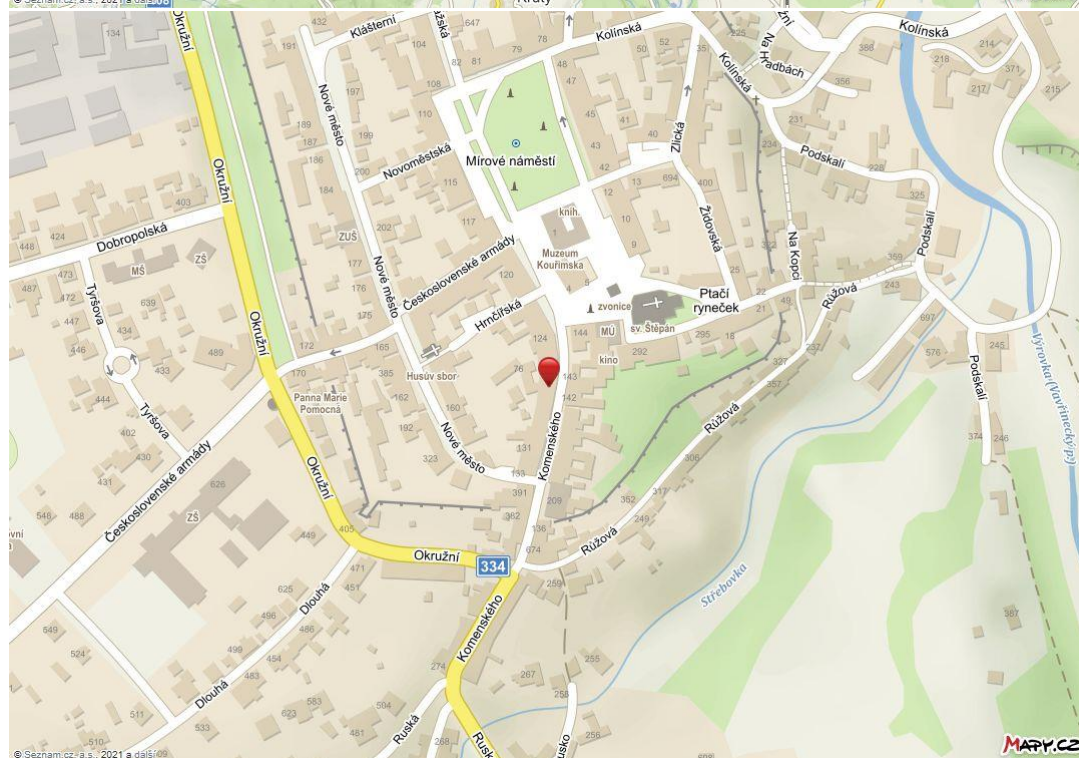
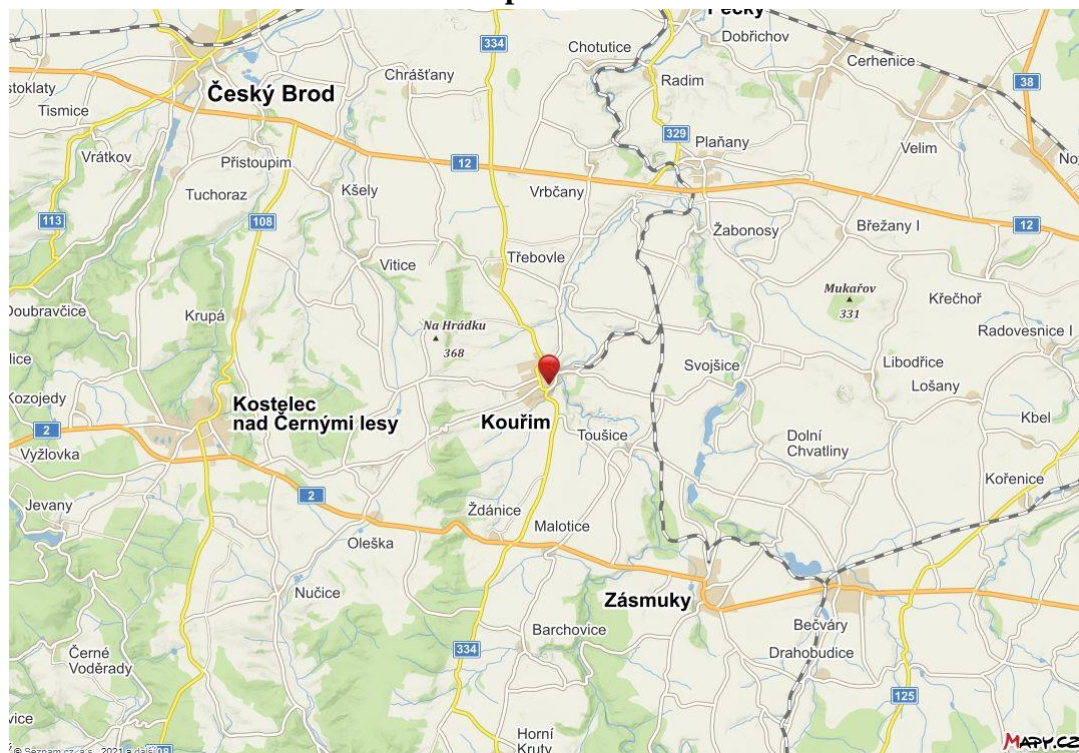


## Fotodokumentace





## Mapa oblasti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2020 22:35:03

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533424 Kouřim  
 Kat.území: 671215 Kouřim List vlastnictví: 777  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo   |               |       |
| ALEA, spol. s r.o. v likvidaci, V Aleji 1347, Poděbrady III, 29001 Poděbrady | 46351809      |       |

B Nemovitosti

| Pozemky                                       | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany                                  |
|---|---------|------------|----------------------------|----------------|---|
| St. 109                                       |         | 251        | zastavěná plocha a nádvoří |                | památkově chráněné území                        |
| Součástí je stavba: Kouřim, č.p. 127, bydlení |         |            |                            |                |   |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 109         |         |            |                            |                |   |
| 93  |         | 421        | zahrada                    |                | památkově chráněné území, zemědělský půdní fond |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 5.543,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
 Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
 1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 109, Parcela: 93

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ,ÚzP v Poděbradech č.j. 4190831/19/2119-00540-202142 ze dne 19.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2019 12:38:03. Zápis proveden dne 17.09.2019; uloženo na prac. Kolín

V-7090/2019-204

Pořadí k 19.08.2019 12:38

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ,ÚzP v Poděbradech č.j. 4190831/19/2119-00540-202142 ze dne 19.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2019 12:38:03. Zápis proveden dne 17.09.2019; uloženo na prac. Kolín

V-7090/2019-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ,ÚzP v Poděbradech č.j. 4190831/19/2119-00540-202142 ze dne 19.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2019 12:38:03. Zápis proveden dne 17.09.2019; uloženo na prac. Kolín

V-7090/2019-204

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2020 22:35:03

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533424 Kouřim  
Kat.území: 671215 Kouřim List vlastnictví: 777  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.11.2005.

V-5309/2005-204

Pro: ALEA, spol. s r.o. v likvidaci, V Aleji 1347, Poděbrady III, RČ/IČO: 46351809  
29001 Poděbrady

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

---

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-------|--------------------------|
| 93      | 31000 | 421                      |

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.12.2020 22:38:28

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Kopie katastrální mapy

