

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 044917/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 396/10 Kolín pro exekuční řízení č.j. 176 EX 00354/24.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
	26. dubna 10, 35002 Cheb

OBVYKLÁ CENA

1 080 000 Kč

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.7.2026

Vyhotoveno: V Praze 20.7.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na jednotce č. 396/10 (byt) v budově Kolín III č.p. 396 (bytový dům, LV 7600) na pozemku parc. č. St. 5592/3 (LV 7600) a parc. č. St. 5592/4 (LV 17069) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 5592/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 6390/313524 v kat. území Kolín, obec Kolín, část obce Kolín III, okres Kolín, zapsáno na LV 14880.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.6.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičku o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 1.6.2026 pod č.j. 176 EX 00354/24-099,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 24.6.2026,

- list vlastnictví č. 14880 ze dne 31.5.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 2.6.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 2.6.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 5.6.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3645/2026-204. Podání k okamžiku 29.4.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #2110755,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3805/2026-204. Podání k okamžiku 4.5.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #2117860,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8476/2025-204. Podání k okamžiku 9.10.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1757839,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8219/2025-204. Podání k okamžiku 2.10.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1812765,
- kopie prohlášení vlastníka,
- kopie Smlouvy o nájmu ze dne 30.9.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Kolín, obec Kolín, k.ú. Kolín
Adresa nemovité věci: Bezručova 396, 280 02 Kolín III

Místopis

Město Kolín se nachází ve Středočeském kraji, cca 10 km severozápadně od města Kutná Hora, cca 15 km jihovýchodně od města Poděbrady a cca 25 km východně od města Český Brod. Městem protéká řeka Labe. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ostatní nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika, odborní lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech, obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště, areál vodní svět, zimní stadion, divadlo, knihovna aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Kolín v ulici Bezručova č.p. 396 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Kolín, Jaselská” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Kolín” se nachází cca 1,6 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 3409/3 Město Kolín, Karlovo náměstí 78, Kolín I, 28002 Kolín

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce s jedním vchodem a jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 12 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je celkem 48 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou hliníkové prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu.

Oceňovaná jednotka č. 396/10 se nachází v budově č.p. 396 ve 3. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka má hlavní místnosti orientované na jihovýchodní světovou stranu.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	11,12 m ²
pokoj	20,44 m ²
pokoj	15,49 m ²
předsíň	12,14 m ²
koupelna	2,56 m ²
WC	0,95 m ²
sklep	1,20 m ²
užitná plocha	63,90 m²

K bytu patří lodžie (1,89 m²). Plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky s příslušenstvím je 63,90 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 6390/313524.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 5592/3 (LV 7600) a parc. č. St. 5592/4 (LV 17069) stojí bytový dům s č.p. 396. V Katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemků je 361 m². Pozemek parc. č. St. 5592/3 je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek a pozemek parc. č. St. 5592/4 je v podílovém spoluvlastnictví města Kolín a jiných spoluvlastníků. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3409/3, který je ve vlastnictví města Kolín.

Příslušenstvím nemovité věci je sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Byla zjištěna Smlouva o nájmu ze dne 30.9.2025. Smlouva je sjednána na dobu určitou, tj. od 1.10.2025 do 30.9.2026. Smluvené nájemné činí 10.000,- Kč za měsíc. Ke dni zpracování znaleckého posudku zbývají 2 měsíce do ukončení smlouvy o nájmu.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno bytu s povinností k jednotce č. 396/10 pro Janu Vavřinovou.

Ohledání bylo provedeno dne 24.6.2026 bez účasti spoluvlastníka nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcné břemeno doživotního užívání
- ANO Exekuce

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno bytu s povinností k jednotce č. 396/10 pro Janu Vavřinovou.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Byla zjištěna Smlouva o nájmu ze dne 30.9.2025. Smlouva je sjednána na dobu určitou, tj. od 1.10.2025 do 30.9.2026. Smluvené nájemné činí 10.000,- Kč za měsíc. Ke dni zpracování znaleckého posudku zbývají 2 měsíce do ukončení smlouvy o nájmu.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 60 m² do 65 m²,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Kolín.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 396/10 Kolín

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	63,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.

Lokalita:

Popis:

Jednotka č. 396/41 Kolín

Bezručova č.p. 396

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, se zaskleným balkonem 5 m2. Byt se nachází v 11. podlaží panelového domu o 12. NP. Při rekonstrukci vznikl záměr oddělit větší dětský pokoj příčkou, čímž vznikla nová místnost, která je využívána jako ložnice. Byt je nyní využíván dispozičně jako 3+1. V rámci těchto změn byly položeny nové podlahy ve všech místnostech a také byla provedena nová elektroinstalace a nové stropy. Rozvod topení je ústřední dálkové, zdroj vody zajišťuje dálkový vodovod. V chodbě je moderní prostorná skříň, která je využívána nejen na oblečení, ale i jako další úložný prostor. Kuchyně je dostatečně větratelná, po celé délce místnosti jsou velká okna. Samostatná kuchyňská linka je plně vybavená spotřebiči: lednice, plynový sporák, pečící trouba a mikrovlnka. Moderní koupelna s vanou a samostatná toaleta, jsou obloženy dlaždicemi. Plastová okna mají venkovní elektrické žaluzie na dálkové ovládání, využít je možné i klasické vnitřní žaluzie. Vchodové dveře jsou polstrované s bezpečnostním zámkem. Dům je zateplen a došlo k rozšíření balkonu se zasklením. Nákladní a osobní výtahy umožňují pohodlnou frekvenci uživatelů. V suterénu domu je sklepní kóje 2 m2 a kolárna. Byt je světlý, situovaný na západ. Parkování je možné na parkovišti u domu.

Užitná plocha:

63,36 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z

29.4.2026

(V-3645/2026-204)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 380 000	63,36	84 912	0,85	72 175



2.	Jednotka č. 404/44 Kolín			
Lokalita:	Seifertova č.p. 404			
Popis:	Byt o dispozici 2+1 s prosklenou lodžii, který se nachází v 10. patře jedenácti patrového panelového domu ve vyhledávané lokalitě v Kolíně III. Dispozice: prostorná vstupní chodba, 2 pokoje, jeden z nich má vstup na prosklenou lodžii s výhledem do vzdáleného okolí. Lodžii o ploše 5 m ² lze využít nejen pro pohodlné posezení. Prostorná kuchyně má moderní kuchyňskou linku do L s osvětlením a vestavěnými spotřebiči (varná plynová deska, el. multifunkční trouba, digestoř), volně stojící chladnička s mrazničkou. V kuchyni je dostatek místa pro jídelní část. Koupelna disponuje rohovou vanou, umyvadlem se skříňkou a přípojkou pro pračku a sušičku. WC je samostatné. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu. Součástí rozsáhlé rekonstrukce je nové zděné jádro, rozvody el., vody a odpadů, nivelace a penetrace podlah včetně izolace a pokládka plovoucích podlah, keramické dlažby a obkladů v koupelně a na WC. Současně došlo v bytě k výměně interiérových dveří. Společně se zateplením a novou vnější omítkou bytového domu byla zvětšená			

lodžie se zasklením a instalací plastových oken se žaluziemi ve všech místnostech.
Možnost parkování u domu je velkou výhodou.

Užitná plocha: 63,36 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
4.5.2026 (V-3805/2026-204)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 590 000	63,36	88 226	0,85	74 992

3. Jednotka č. 403/37 Kolín

Lokalita: Čechovy Sady č.p. 403

Popis: Byt 2+1+ lodžie o užitné ploše 62 m² v panelovém domě po právě dokončené kompletní rekonstrukci. Dům se nachází ve velmi atraktivní lokalitě, v ulici Čechovy sady. Byt je umístěn v 10. patře (z 12ti) s krásným výhledem na západ. Dům disponuje 2 výtahy. Byt prošel kompletní rekonstrukcí včetně kuchyňské linky, koupelny a podlah. Při rekonstrukci byly zvoleny kvalitní materiály a provedení a dbalo se také na útulnost (v pokoji je kromě obložení stěny i příprava na elektrický krb. Dispoziční řešení umožňuje oddělené vstupy do obou pokojů a počítalo se i s místem na pracovní kout. Kuchyň má k dispozici velkou pracovní plochu. Kromě zasklené lodžie k bytu patří sklep. Parkování je v blízkosti domu na přilehlých parkovištích.

Užitná plocha: 63,36 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
9.10.2025
(V-8476/2025-204)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 100 000	63,36	80 492	0,89	71 638

4.	Jednotka č. 397/48 Kolín			
Lokalita:	Seifertova č.p. 397			
Popis:	Byt 2+1 v OV s lodžii v posledním 12. NP revitalizovaného panelového domu ve vyhledávané lokalitě Kolín III v ul. Seifertova č.p. 397. Byt po rekonstrukci o podlahové ploše 62 m ² se skládá ze dvou samostatných, neprůchozích pokojů (20 a 14 m ²), z většího pokoje je vstup na lodžii (lodžie přes celou šíři pokoje). Všechny pokoje mají západní orientaci. Byt je vybaven starší kuchyňskou linkou s plynovým sporákem s troubou a digestoří, byla dokoupena nová nadstandardní lednice s mrazákem. Na chodbě se nachází prostorná vestavěná šatní skříň. Koupelna se sprchovým koutem a WC prošla kompletní rekonstrukcí (nové obložení a sanita), v koupelně je instalována nová pračka se sušičkou. Obývací pokoj má položenou novou podlahu. Byt má nové interiérové dveře a je čerstvě vymalován včetně generálního úklidu. K dispozici je sklepní kóje v suterénu domu. Byt je vytápěn a zásobován teplou vodou z centrálního dálkového zdroje. Bezproblémové parkování přímo u domu.			
Užitná plocha:	61,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,05			
K2 Velikosti objektu	0,98			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	1,00			
K6 Celkový stav	0,90			
K7 Vliv pozemku	1,00			
				
	Zdroj: realizovaný prodej z 2.10.2025 (V-8219/2025-204)			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
4 660 000	61,60	75 649	0,93	70 354

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Jednotka č. 396/41 Kolín											72 175,-
5 380 000,-	63	84 912,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	
2. Jednotka č. 404/44 Kolín											74 992,-
5 590 000,-	63	88 226,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	
3. Jednotka č. 403/37 Kolín											71 638,-
5 100 000,-	63	80 492,-	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,89	
4. Jednotka č. 397/48 Kolín											70 354,-
4 660 000,-	62	75 649,-	1,05	0,98	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,93	

Minimální jednotková porovnávací cena	70 354 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	72 290 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	74 992 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	72 290 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	63,90 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	4 619 331,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 3,00
=	1 539 777,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,70
=	1 077 843,90
Výsledná porovnávací hodnota	1 077 844 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno bytu

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 84 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno bytu 0,00 m ²	0,-	120 000,-	0,00	120 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				120 000,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 120 000,-
Míra kapitalizace: 5,50 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 120\,000,00 * ((1 + 5,5\%)^6 - 1) / (5,5\% * (1 + 5,5\%)^6)$				
Věcné břemeno bytu - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				= 599 463,64 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				* 1 / 3
Hodnota věcného břemene činí				= 199 821,21 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve

znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným

předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními

spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 396/10 Kolín

1 077 844,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno bytu

199 821,- Kč

Porovnávací hodnota	1 077 844 Kč
Věcné břemeno	199 821 Kč

Obvyklá cena	1 080 000 Kč
slovy: Jeden milion osmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

- dispozice bytu 2+1,
- sklep, lodžie,
- dopravní dostupnost a OV.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na jednotce č. 396/10 (byt) v budově Kolín III č.p. 396 (bytový dům, LV 7600) na pozemku parc. č. St. 5592/3 (LV 7600) a parc. č. St. 5592/4 (LV 17069) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 5592/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 6390/313524 v kat. území Kolín, obec Kolín, část obce Kolín III, okres Kolín, zapsáno na LV 14880.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.080.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na jednotce č. 396/10 (byt) v budově Kolín III č.p. 396 (bytový dům, LV 7600) na pozemku parc. č. St. 5592/3 (LV 7600) a parc. č. St. 5592/4 (LV 17069) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 5592/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 6390/313524 v kat. území Kolín, obec Kolín, část obce Kolín III, okres Kolín, zapsáno na LV 14880.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- sklep.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.080.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno bytu s povinností k jednotce č. 396/10 pro Janu Vavřinovou.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na výše uvedeném věcném břemenu oceňujeme v objektivní výši **195.000,- Kč**.

Byla zjištěna Smlouva o nájmu ze dne 30.9.2025. Smlouva je sjednána na dobu určitou, tj. od 1.10.2025 do 30.9.2026. Smluvené nájemné činí 10.000,- Kč za měsíc. Ke dni zpracování znaleckého posudku zbývají 2 měsíce do ukončení smlouvy o nájmu.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na výše uvedené smlouvě o nájmu oceňujeme ve výši **6.667,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **878.333,- Kč**.

Obvyklá cena	1 080 000 Kč
slovy: Jeden milion osmdesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 14880	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3
Schematické znázornění	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 044917/2026.

V Praze 20.7.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2026 04:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00354/24 pro JUDr. Josef Lavička
soudní exekutor

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533165 Kolín

Kat.území: 668150 Kolín

List vlastnictví: 14880

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Poláková Jana, Macharova 1338, Kolín V, 28002 Kolín	825115/0776	2/3
Svoboda Petr Ing., Kostelní schody 209/1, 35002 Cheb	860214/0965	1/3

B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
396/10	byt		byt.z.	6390/313524
Vymezeno v:				
Budova Kolín III, č.p. 396, byt.dům, LV 7600				
na parcele St. 5592/3, LV 7600				
St. 5592/4, LV 17069				
Parcela	St. 5592/3	zastavěná plocha a nádvoří		334m2

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 **Věcné břemeno bytu**

Oprávnění pro

Vavřínová Jana, Bezručova 396, Kolín III, 28002 Kolín,
RČ/IČO: 415922/044

Povinnost k

Jednotka: 396/10

Listina Smlouva darovací NZ 78/2019 ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.09.2019 16:22:52. Zápis proveden dne 10.10.2019.

V-7974/2019-204

Pořadí k 18.09.2019 16:22

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Svoboda Petr Ing., Kostelní schody 209/1, 35002 Cheb,
RČ/IČO: 860214/0965

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-
00354/2024 -011 ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2024
14:35:32. Zápis proveden dne 16.12.2024; uloženo na prac. Cheb

Z-6643/2024-402

Související zápisy

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2026 04:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533165 Kolín

Kat.území: 668150 Kolín

List vlastnictví: 14880

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3**

Povinnost k

Svoboda Petr Ing., Kostelní schody 209/1, 35002

Cheb, RČ/IČO: 860214/0965

Jednotka: 396/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j. 176 EX-00354/2024 -026 ze dne 12.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2024 14:55:33. Zápis proveden dne 18.12.2024; uloženo na prac. Kolín

Z-10304/2024-204

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací NZ 78/2019 ze dne 13.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2019 16:22:52. Zápis proveden dne 10.10.2019.

V-7974/2019-204

Pro: Svoboda Petr Ing., Kostelní schody 209/1, 35002 Cheb

RČ/IČO: 860214/0965

Poláková Jana, Macharova 1338, Kolín V, 28002 Kolín

825115/0776

- o Smlouva kupní ze dne 06.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2021 16:27:20. Zápis proveden dne 30.09.2021.

V-8699/2021-204

Pro: Poláková Jana, Macharova 1338, Kolín V, 28002 Kolín

RČ/IČO: 825115/0776

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

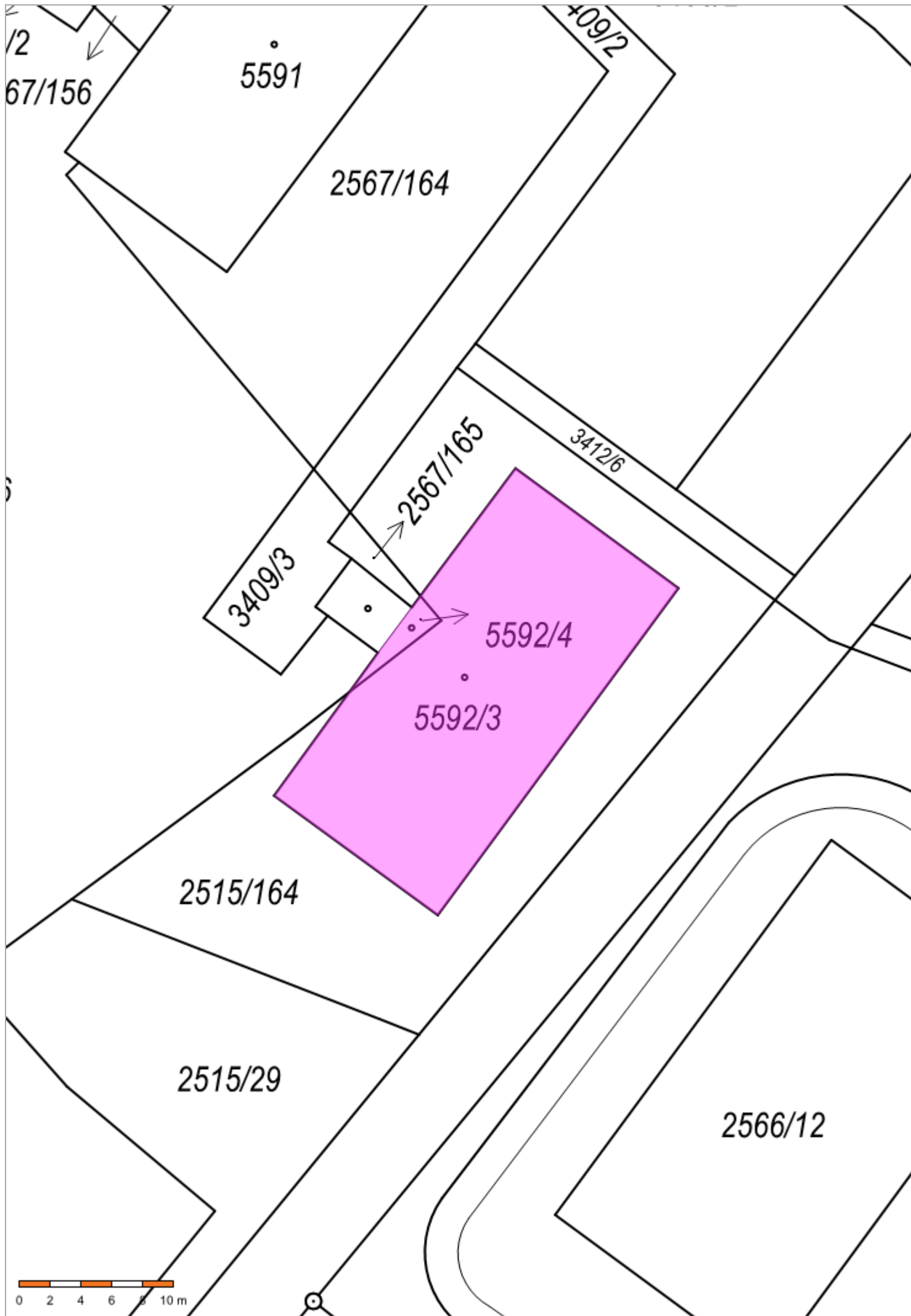
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.**

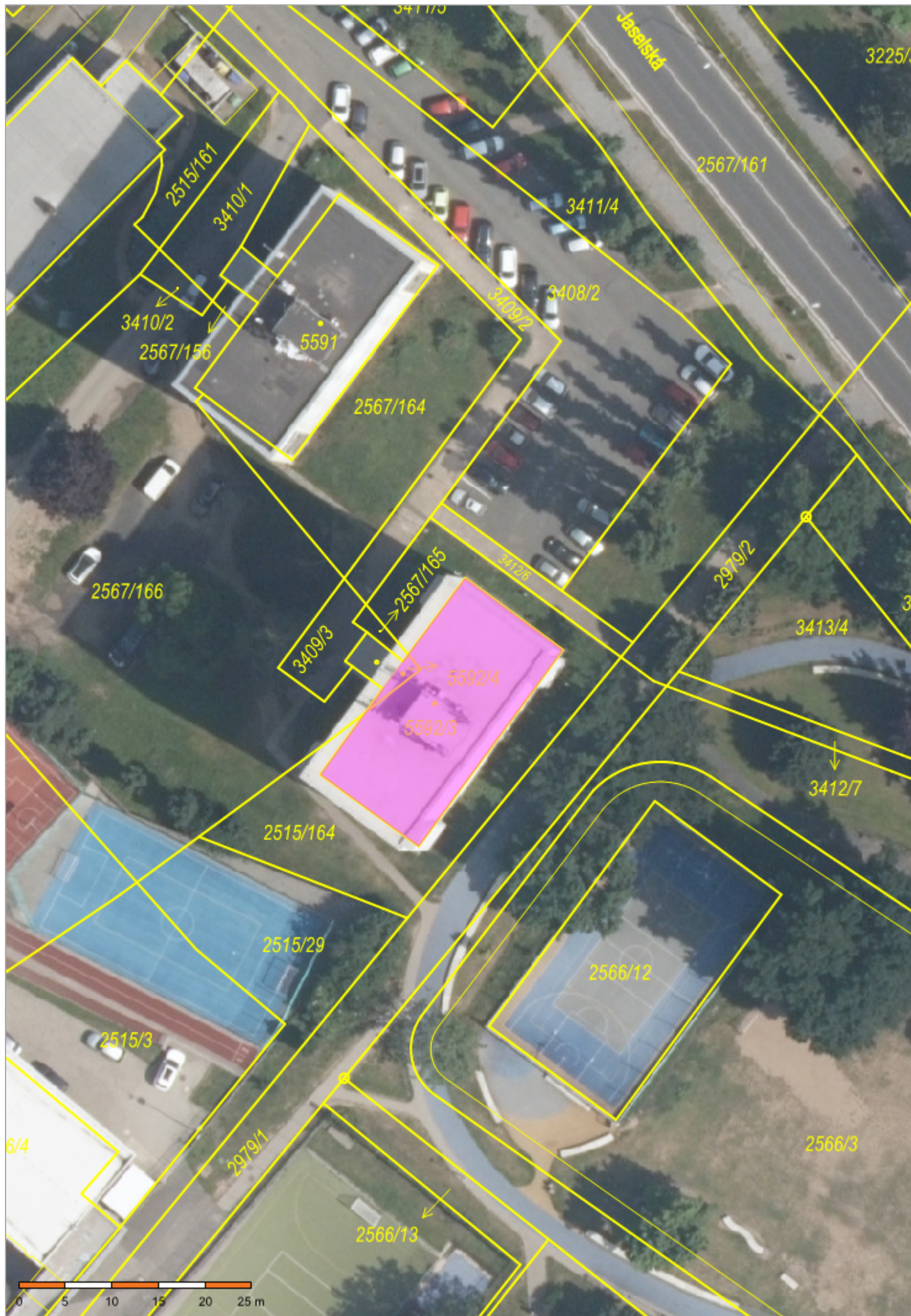
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 31.05.2026 05:11:44

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.





3411/3

Jaseľská

3225/3

2515/161

3410/1

2567/161

3411/4

3410/2

2567/156

3409/2

3408/2

5591

2567/164

2567/166

→ 2567/165

3409/3

3412/6

2979/2

3413/4

5592/4

5592/3

3412/7

2515/164

2515/29

2566/12

2515/3

6/4

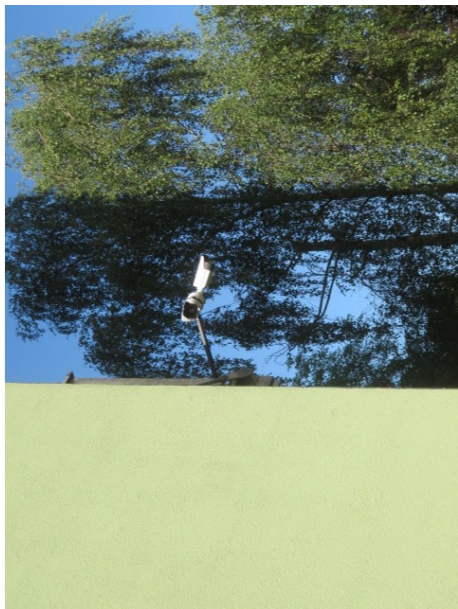
2979/1

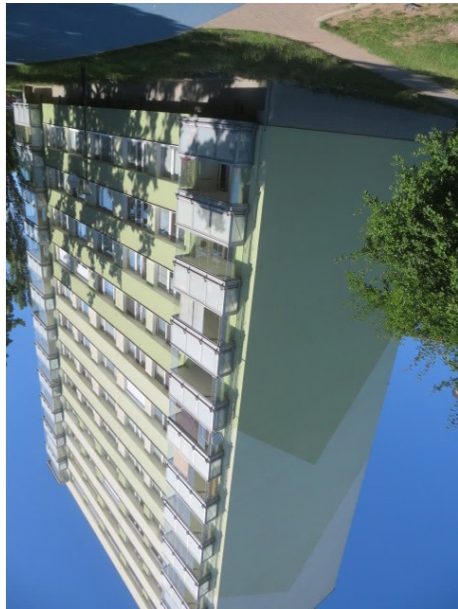
2566/3

2566/13

0 5 10 15 20 25 m









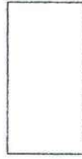
83499

KOLÍN III, BEZRUCHOVA 396

Půdorys suterénu - I. část



Plocha společných prostor



Plocha sklepu náležící k bytu

44	43	36	35	28	29	strojovna 5,1 m2
45	42	37	34	27	26	
46	41	38	33	30		
47	40	39	32	31		
48						
25						
24	17	16	9	8	1	
23	18	15	10	7	2	
22	19	14	11	6	3	
21	20	13	12	5	4	
						396

CHODBA

Kolín III, BEZRUČOVA 396
III. podlaží

23303



Plocha bytu + sklep



Plocha společných prostor

