

Znalecký posudek č. 2320-223/2025

Znalecký posudek č. 2320-223/2025 Určení ceny obvyklé nemovitých věcí	
Účel ocenění	Určení ceny obvyklé nemovitých věcí – bytové jednotky č. 1313/3 v budově č.p. 1313 na pozemku parc. č. St. 4931 a pozemku parc. č. 641/102, k.ú. Kolín, obec Kolín, zapsáno na LV 19526 a LV 19527, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. OSBN-00158/2025 ze dne 1.6.2025 pro potřeby zadavatele za účelem prodeje formou dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 o veřejných dražbách.
Obor, odvětví, specializace	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace ocenění nemovitých věcí
Ocenění k datu	15.8.2025
Objednavatel znaleckého posudku	Město Kolín Karlovo náměstí 78 280 02 Kolín IČ: 00235440 Obj. č. OSBN-00158/2025
Zhotovitel znaleckého posudku	APELEN Valuation a.s. znalecká kancelář sídlem Nad Okrouhlíkem 2372/14, 182 00 Praha 8 IČ 248 17 953, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 93001
Počet výtisků	posudek je vyhotoven ve dvou výtiscích
Posudek obsahuje celkem	17 stran textu včetně titulní strany ve formě A4 a 8 stran příloh
Datum a místo zpracování	15.8.2025, Praha
Zpracovali	Ing. Gabriela Pavlíčková, Ing. Mgr. Petr Tůma

Obsah:

1	PREAMBULE	3
1.1	PROHLÁŠENÍ ZNALCE	3
1.2	OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	3
1.3	ZÁKLADNÍ ZÁSADY APLIKOVANÉ PŘI ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.4	PLATNOST A POUŽITELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU.....	4
2	NÁLEZ	5
2.1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
2.2	INFORMACE O NEMOVITÉ VĚCI	5
2.3	PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
2.4	VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE.....	6
2.5	OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	6
2.6	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	7
2.7	CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
3	ANALÝZA TRHU	9
4	POSUDEK	10
4.1	ZPŮSOB OCENĚNÍ	10
4.2	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP – BYTOVÁ JEDNOTKA Č. 1313/3.....	11
4.3	REKAPITULACE.....	14
5	ZÁVĚR	15
6	ZNALECKÁ DOLOŽKA	16
7	PŘÍLOHY	17

1 Preambule

1.1 Prohlášení znalce

Jakožto znalecká kancelář v oboru ekonomika, tímto prohlašujeme, že zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které mohly ovlivnit uvedené závěry nebo stanovenou hodnotu předmětu ocenění. Rovněž prohlašujeme, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast ani prospěch z vlastnického práva k předmětu ocenění, kterých se tento znalecký posudek týká. Výkon znalecké činnosti, ani naše další aktivity, ani honorář za vypracování tohoto znaleckého posudku, nezávisí na dosažených závěrech nebo stanovených hodnotách.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Oceňovatel vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených objednatelem. Oceňovatel tudíž neodpovídá zejména za:
 - a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým i nemovitým věcem;
 - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené ocenění.
2. Oceňovatel vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených objednatelem jsou věrohodné a správné a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti. Předpokládáme, že od data ocenění do data vydání tohoto znaleckého posudku nedošlo k žádným skutečnostem, které by měly významný dopad na hodnotu a nebyly by ve znaleckém posudku zohledněny.
3. Znalecká kancelář nepřebírá odpovědnost za případné změny v tržních podmínkách, ke kterým může dojít po datu vydání tohoto znaleckého posudku.
4. Tento posudek smí být použit pouze pro uvedený účel. Interpretace a použití výsledku ocenění těsně souvisí s účelem jeho zpracování.
5. Znalecký posudek nesmí být ani jako celek ani její jednotlivé části kopírovány nebo rozmnožovány pro jiné účely bez písemného souhlasu znalecké kanceláře.

1.3 Základní zásady aplikované při zpracování znaleckého posudku

Při zpracování tohoto posudku jsme aplikovali základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

1. Dle našeho názoru ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto (zásada komplexnosti).
2. Ocenění považujeme za úplné, neboť dle našeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup (zásada úplnosti).
3. Ocenění je vnitřně konzistentní. Dle našeho názoru byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy (zásada vnitřní konzistence).
4. Prohlašujeme, že v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme účast na zainteresovaných subjektech, nejsme v zaměstnaneckém nebo jakémkoliv jiném závislém poměru k účastněným osobám, nemáme žádné ani budoucí zájmy na nemovitosti, která je předmětem ocenění v rámci posudku, a prohlašujeme, že nemáme žádný osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu ocenění (zásada nezávislosti a nestrannosti).
5. Dle našeho mínění je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může objednatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění (zásada opakovatelnosti ocenění).
6. V tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které jsme měli k dispozici (zásada důvodnosti a odůvodněnosti).
7. Zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, byly považovány za věrohodné (zásada spolehlivosti).

1.4 Platnost a použitelnost znaleckého posudku

Podotýkáme, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce.

2 Nález

2.1 Zadání znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitých věcí:

- bytové jednotky č. 1313/3, způsob využití byt, v domě č.p. 1313 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 172/1000,

k.ú. Kolín, obec Kolín, zapsáno na LV č. 19526 a LV č. 19527 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky č. OSBN-00158/2025 ze dne 1.6.2025 pro potřeby zadavatele za účelem prodeje formou dobrovolné dražby podle zákona č. 250/2023 o veřejných dražbách.

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2.2 Informace o nemovité věci

V následující tabulce č. 1 jsou uvedeny základní informace o předmětných oceňovaných nemovitostech.

Tabulka č. 1: Informace o nemovitostech

Specifikace předmětu ocenění	Bytová jednotka č. 1313/3
Kraj	Středočeský
Okres	Kolín
Obec	Kolín
Katastrální území	668150 Kolín
Počet obyvatel	31 973

2.3 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

V následující tabulce č. 2 jsou uvedeny základní podklady použité při vypracování znaleckého posudku.

Tabulka č. 2: Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.	Výpis z KN – LV č. 19526, LV č. 19527, k.ú. Kolín
2.	Katastrální mapy
3.	Objednávka od zadavatele
4.	Mapa okolí
5.	Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavů
6.	Veřejně dostupné informace
7.	Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů
8.	Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
9.	cenovamapa.cz, kupní smlouvy z KN
10.	Informace a fotodokumentace z místního šetření
11.	Znalecký posudek č. 1300-77/2022, č. 1974-225/2024 a č. 2115-18/2025
12.	Prohlášení vlastníka k nemovité věci, budově č.p. 1313

Uvedené podklady poskytl objednavatel ocenění nebo byly pořízeny zpracovatelem posudku z veřejně dostupných zdrojů, znalec předpokládá, že tyto zdroje jsou věrohodné.

2.4 Vlastnické a evidenční údaje

K datu ocenění je vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí dle LV č. 19526 a LV č. 19527:

Tabulka č. 3: Vlastnické údaje

Vlastník	Identifikátor	Podíl
Město Kolín, Karlovo náměstí 78, Kolín I, 280 02 Kolín	00235440	

2.5 Omezení vlastnického práva

K datu ocenění se na oceňované nemovité věci nenachází žádná omezení vlastnického práva.

2.6 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 27.9.2024 za přítomnosti paní Mgr. Petry Krásné z odboru správy bytových a nebytových prostor Městského úřadu Kolín. Na místě byla provedena prohlídka objektu a pořízena fotodokumentace.

2.7 Celkový popis nemovitých věcí

Lokalita: Kolín je město na východě Středočeského kraje na řece Labi. Žije zde přibližně 32 tisíc obyvatel. Kolín je důležitým železničním uzlem. Provozuje se zde průmysl chemický, automobilový, strojírenský, potravinářský, polygrafický a v neposlední řadě hutnický. Dopravní obslužnost města zajišťuje autobusová a železniční doprava. Jedná se o obec s komplexní občanskou vybaveností.

Poloha oceňované nemovitosti: Oceňované jednotky se nachází v bytovém domě č.p. 1313 v ulici Okružní v severní části obce v rezidenční oblasti. Autobusová zastávka „Tatradomy“ na ulici Ovčárecká je dostupná 3 min. pěší chůzí a železniční stanice „Kolín-Zálabí“ je dostupná cca 9 min. od domu.

Popis bytového domu: Bytový dům č.p. 1313 se nachází na pozemku parc. č. St. 4931 veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 215 m². Jedná se o samostatně stojící podsklepenou patrovou budovu s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím s celkem 8 jednotkami. V 1.PP se nachází dvě nebytové č.1313/101 a 1313/102 (garáže), sklepy a technické zázemí domu se společnými prostory. V 1.NP, 2.NP a 3.NP se nachází dohromady šest bytových jednotek č. 1313/1, 1313/2, 1313/3, 1313/4, 1313/5, 1313/6 a volná část půdy v podkroví. Konstrukce domu je zděná, krov dřevěný valbový, fasáda nezateplená, střecha valbová s krytinou z pálených tašek ve špatném stavu, okna původní dřevěná zdvojená ve špatném stavu, dveře dřevěné hladké do ocelových zárubní. Objekt je z IS napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a plynovod. Bytové jednotky č. 1313/1, 1313/2, 1313/3 a 1313/4 jsou vytápěny kombinovanými plynovými kotli z roku 2007 s rozvody do litinových radiátorů a ohřevem vody. Bytová jednotka 1313/6 je vytápěna kombinovaným plynovým kotlem z rozvodem do hliníkových radiátorů a ohřevem vody. V bytové jednotce 1313/5 jsou stará plynová kamna (waf), již značně morálně opotřebovaná, nefunkční ohřev vody karmou. Bytové jednotky č. 1313/1, 1313/2, 1313/3 a 1313/4, 1313/6 jsou osazeny plynoměrem, bytová jednotka 1313/5 není osazena plynoměrem. Rozvody elektrické energie, kanalizace, vody a plynu jsou v bytech je původní.

Bytový dům pochází z roku 1980 a od výstavby nebyly v domě provedeny žádné zásadní stavební opravy, je pouze podprůměrně udržován, vybavení je všechno převážně opotřebované. Bytový dům je v horším stavu, vyžaduje kompletní rekonstrukci, zejména opravu střechy, výměnu oken a všech rozvodů, jelikož vše je původní. V současné době není bytový dům využíván.

Energetická náročnost budovy je velmi nevhodná. Revize jednoho komínu na zemní plyn byla provedena 16.9.2024 a shledána bez vizuálních závad. Revize plynových zařízení byla provedena dne 4.5.2023 a v době ocenění je v platnosti. Revize systému ochrany před bleskem byla provedena dne 8.6.2021 a v době ocenění je také v platnosti. Revize elektrického zařízení v bytech a společných prostor není provedena.

Společné části budovy jsou v 1.PP chodba se schodištěm, chodba k bočnímu vchodu, prádelna, sušárna, sklad a kočárkárna. V 1.NP je to zádveří se schodištěm a chodba se schodištěm. V 2.NP chodba se schodištěm a společný balkon a v 3. NP také chodba se schodištěm a společný balkon.

Bytová jednotka č. 1313/3 o dispozici 4+kk se nachází v 2.NP se vstupem vlevo z podesty schodiště a má celkovou plochu včetně vnitřních konstrukcí 83,80 m². Skládá se z pokoje s kuchyňským koutem (19,30 m²), ostatních pokojů a chodby (46,30 m²), koupelny a WC (4,70 m²), komory na chodbě (0,90 m²), sklepa v 1.PP (8,30 m²) a vnitřní konstrukce (4,30 m²). S bytovou jednotkou souvisí spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 172/1000. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody jednotky za odbočným ventilem stoupacího vedení a elektroinstalace jednotky za elektroměrem). K vlastnictví jednotky dále patří nenosné vodorovné konstrukce (podlaha), nenosné svislé konstrukce (bytové příčky), vstupní dveře, vnitřní dveře, okna příslušející k jednotce, topná souprava včetně zdroje tepla, vnitřní elektrické rozvody včetně zakončení (světla, zásuvky, vypínače). Příslušenství k bytu je komora u schodiště a sklep v 1.PP. V bytové jednotce je plynový sporák a kuchyňská linka. Na sociálním zařízení jsou běžné zařizovací předměty, morálně opotřebené. Užitélná plocha pro ocenění **bytové jednotky č. 1313/3 činí 79,50 m²** bez vnitřních konstrukcí, které se nezapočítávají do celkové bytové jednotky. Vytápění a příprava TUV bytové jednotky je plynovým kotlem Protherm Tiger. Kotel má vadnou expanzní nádobu a vadné čidlo tlaku. Po dobu 32 let vlastník neprovedl žádné opravy ani investice do této bytové jednotky. Stav jednotky je původní, zvýšeně morálně opotřebený a vyžaduje kompletní rekonstrukci.

Pozemky: Pozemek parc. č. St. 4931 je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 215 m² a je celý zastavěný bytovým domem č.p. 1313. Pozemek parc. č. 641/102 o výměře 969 m² je veden v katastru nemovitostí jako zahrada a tvoří zahradu kolem bytového domu. Oba pozemky spolu tvoří jeden funkční celek s bytovým domem č.p. 1313 a jejich vlastnictví je vymezeno spoluvlastnickým podílem ke každé bytové jednotky v domě. Bytový dům s pozemky je oplocen, přístup je zajištěn vstupní brankou a bránou pro vjezd na pozemek.

Závěr k popisu: Bytový dům a bytové jednotky vyžadují rekonstrukci, vše je v původním stavu a zvýšeně morálně opotřebené včetně rozvodů v jednotkách a společných prostorech.

3 Analýza trhu

Analýza trhu je zaměřena na realizované prodeje bytových jednotek v Kolíně, které se nachází ve starších cihlových domech a jsou výměry 70-90 m². Bylo nalezeno dostatečné množství vzorků, které splňovaly naše kritéria pro porovnávací metodu. Jedná se o čtyři prodeje bytových jednotek větší výměry, kde se jednotková cena pohybuje v rozmezí od 47 000 do 66 000 Kč/m² užitné plochy bytu, kde cenu nejvíce ovlivňuje stav domu a bytové jednotky.

Průměrná jednotková cena bytových jednotek v obci Kolín je 72 937 Kč/m², v části Kolín V činí 64 125 Kč/m². Nejdražší bytové jednotky jsou v novostavbách, o které je stále velký zájem, a kde se cena pohybuje v intervalu od 90 000 - 120 000 Kč/m² užitné plochy bytu v závislosti na projektu a lokalitě. Horní hranice intervalu se týká bytové jednotky větší výměry v projektu Radimský Mlýn, menší bytové jednotky v tomto projektu dosahují ještě vyšší jednotkové ceny.

Silnou stránkou oceňovaného bytového domu je, že se nachází v klidné rezidenční lokalitě v domě, který má jen šest bytových jednotek a okolní pozemek zahrady. Slabou stránkou oceňovaných bytových jednotek je jejich stav před rekonstrukcí, ale zejména špatný stavebně technický stav bytového domu, který byl postaven v 1980 a nebyl od té doby rekonstruován. Po dobu vlastnictví obce, tj. 32 let nebyly prováděny žádné opravy a rekonstrukce domu. Pro opravu domu je nutné vynaložit náklady zejména na novou střechu, výměnu oken a vnitřních rozvodů, jelikož vše je původní. Tato skutečnost velmi snižuje poptávku po bytových jednotkách.

4 Posudek

4.1 Způsob ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.

Tržní hodnota podle § 4 zákona o oceňování

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.

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.

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.“.

Obvyklá cena se dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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.

Porovnávací přístup

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé, popř. jsou pro srovnání použity nabídkové ceny srovnatelných nemovitých věcí v obdobných lokalitách. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Tato metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně dosažitelné ceně oceňované nemovité věci v případě jejího prodeje na trhu s nemovitými věcmi. V rámci této metody je nutné provést analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné ceny. Porovnány mohou být nemovité věci pouze stejného charakteru, umístěné v obdobné či stejné lokalitě.

Oceňovací předpis – cena zjištěná

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. a 370/2024 Sb, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. č. 151/1997 Sb.

4.2 Porovnávací přístup – bytová jednotka č. 1313/3

V daném případě je použita běžně užívaná metoda cenového porovnání. Podkladem pro určení reálné obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí touto metodou je aktuální trh s obdobnými nemovitými věcmi. Je nutno vytipovat nemovité věci, které jsou ve stejné nebo srovnatelné lokalitě s obdobnou dopravní dostupností, infrastrukturou, územním plánem a kvalitativními vlastnostmi. Ceny těchto nemovitých věcí by pak měly být ve stejné časové přímce. V případě jiné časové dimenze srovnané nemovité věci je nutné posoudit hladinu cen na trhu v obou časových obdobích a zjištěný rozdíl upravit koeficientem, který tento cenový skok odražený v ceně vyrovná.

Pro zpracování této metodiky byly vytipovány obdobné nebo srovnatelné nemovité věci, **realizované prodeje bytových jednotek v obci Kolín**. Z vybraných vzorků, byla vyčíslena cena za 1 m² užité plochy jednotky. Takto zjištěná hodnota je dále upravována koeficienty, aby bylo docíleno průkazného srovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a docílení hodnoty, která by korespondovala s cenou obvyklou.

Oceňovaná nemovitá věc: Bytová jednotka č. 1313/3, 2.NP	
Užitná plocha:	79,50 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Realizovaný prodej bytové jednotky			
Lokalita:	Školská 188, Kolín V, Kolín			
Popis:	Realizovaný prodej bytové jednotky č. 188/4 na adrese Školská 188, Kolín IV, Kolín. Jedná se o bytový dům s 7 jednotkami bez zahrady. Řízení V-815/2025-204 z 01/2025.			
Užitná plocha:	88,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu – srovnatelná			1,00	
K3 Poloha – srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení – srovnatelné			1,00	
K5 Umístění v domě – srovnatelné, 2.NP			1,00	
K6 Celkový stav – srovnatelný, také starší dům			1,00	
K7 Vliv pozemku – horší, bez pozemky zahrady			1,05	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 550 000	88,00	51 705	1,00	51 705



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Realizovaný prodej bytové jednotky			
Lokalita:	Jablonského 630, Kolín IV, Kolín			
Popis:	Realizovaný prodej bytové jednotky č. 630/3 na adrese Jablonského 630, Kolín IV, Kolín. Jedná se o bytový dům s 3 jednotkami bez zahrady. Řízení V-5009/2025-204 z 06/2025.			
Užitná plocha:	76,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu – srovnatelná			1,00	
K3 Poloha – srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení – pravděpodobně lepší			0,90	
K5 Umístění v domě – srovnatelné, 2.NP			1,00	
K6 Celkový stav – také starší dům			1,00	
K7 Vliv pozemku – horší, bez pozemky zahrady			1,05	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 999 999	76,00	65 789	0,90	59 210



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Realizovaný prodej bytové jednotky			
Lokalita:	Havlíčková 346, Kolín IV, Kolín			
Popis:	Realizovaný prodej bytové jednotky č. 346/5 na adrese Havlíčkova 346, Kolín IV, Kolín. Jedná se o bytový dům 4 jednotkami bez zahrady. Řízení V-240//2025-204 z 01/2025.			
Užitná plocha:	73,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu – srovnatelná			1,00	
K3 Poloha – srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení – srovnatelná			1,00	
K5 Umístění v domě – srovnatelné, 2.NP			1,00	
K6 Celkový domě – dům lepší, opravený			0,80	
K7 Vliv pozemku – horší, nemá zahradu			1,05	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 850 000	73,00	52 740	0,80	42 192



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Realizovaný prodej bytové jednotky			
Lokalita:	Sladkovského 621, Kolín IV, Kolín			
Popis:	Realizovaný prodej bytové jednotky č. 621/4 adrese Sladkovského 621, Kolín IV, Kolín. Jedná se o bytový dům s 16 jednotkami bez zahrady. Řízení V-4811/2025-204 z 06/2025.			
Užitná plocha:	74,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu – srovnatelná	1,00
K3 Poloha – srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení – srovnatelná	1,00
K5 Umístění v domě – srovnatelné, 2.NP	1,00
K6 Celkový domě – dům lepší, opravený	0,80
K7 Vliv pozemku – horší, nemá zahradu	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: cenovamapa.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	74,00	47 297	0,80	37 838

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V koeficientu úvaha zpracovatele je zohledněno, že po bytové jednotce bude nižší poptávka, jelikož bytový dům je ve stavu před rekonstrukcí, a kromě investice do opravy jednotky je nutné vynaložit náklady i na opravu domu.

Minimální jednotková porovnávací cena	37 838 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 736 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	59 210 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	47 736 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	79,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 795 012 Kč

4.3 Rekapitulace

Odůvodnění

Výše uvedenými postupy byly zjištěny tyto hodnoty a výsledky ocenění:

Rekapitulace	Cena v Kč
Obvyklá cena bytové jednotky č. 1313/3	3 795 012,00
Výsledná obvyklá cena – celkem po zaokrouhlení	3 800 000,00

5 Závěr

Na základě předložených podkladů, při použití uvedených postupů a při plnění přijatých předpokladů je obvyklá cena nemovité věci – bytové jednotky č. 1313/3 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci o velikosti 172/1000 v budově č.p. 1313, k.ú. Kolín, obec Kolín, zapsáno na LV č. 19527 a LV č. 19526 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, ke dni 15. srpna 2025, určena po zaokrouhlení ve výši:

3 800 000,-Kč

Slovy: Tři miliony osm set tisíc korun českých.

6 Znalecká doložka

Prohlašujeme, že si jsme vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří APELEN Valuation a.s. jmenovaným rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 27.6.2011, č.j. MSP 257/2011 v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění:

- Oceňování podniků a jejich částí
- Oceňování věcí movitých
- Oceňování nemovitostí
- Oceňování nehmotného majetku
- Oceňování finančního majetku
- Oceňování jmění a čistého obchodního majetku, zejména pro účely přeměn společností jejich fúzí, rozdělením, převodem jmění na společníka či při změně právní formy
- Vypracovávání znaleckých zpráv o přeměnách společností, posouzení výše vypořádacích podílů
- Stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu
- Oceňování pohledávek a závazků
- Posouzení výše protiplnění při procesech přechodu všech účastnických cenných papírů na jediného společníka a nabídkách převzetí
- Oceňování hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře nebo jiné osoby stanovené zákonem
- Přezkoumávání zprávy o vztazích mezi propojenými osobami
- Vyčíslování náhrady škody
- Vypracovávání znaleckých posudků dle právních předpisů o insolvenci

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 2320-223/2025 do znaleckého deníku. Znalec nepřibral konzultanta, odměna znalce je stanovena dle právních předpisů a vyúčtována.

V Praze dne 15.8.2025

.....
Ing. Mgr. Petr Tůma
člen představenstva

Ing.
Petr
Tůma

Digitálně podepsal Ing. Petr
Tůma
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-24817953,
o=APELEN Valuation a.s.,
ou=1, cn=Ing. Petr Tůma,
sn=Tůma, givenName=Petr,
serialNumber=P785874,
title=Znalecká kancelář
Datum: 2025.08.21 14:55:22
+02'00'

7 Přílohy

Číslo přílohy	Příloha
1.	Výpis z LV č. 19527, k.ú. Kolín (2 strany)
2.	Výpis z LV č. 19526, k.ú. Kolín (2 strany)
3.	Katastrální mapy (1 strana)
4.	Mapy lokality (1 strana)
5.	Fotodokumentace (2 strany)

1. Výpis z LV č. 19527, k.ú. Kolín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2025 00:00:00				
Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku				
Okres: CZ0204 Kolín		Obec: 533165 Kolín		
Kat.území: 668150 Kolín		List vlastnictví: 19527		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Město Kolín, Karlovo náměstí 78, Kolín I, 28002 Kolín		00235440		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti
1313/1	byt		obč.z.	172/1000
Vymezeno v:				
Parcela St. 4931	zastavěná plocha a nádvoří			215m2
Součástí je stavba: Kolín V, č.p. 1313, rod.dům, LV 19526				
641/102	zahrada			969m2
1313/2	byt		obč.z.	172/1000
Vymezeno v:				
Parcela St. 4931	zastavěná plocha a nádvoří			215m2
Součástí je stavba: Kolín V, č.p. 1313, rod.dům, LV 19526				
641/102	zahrada			969m2
1313/3	byt		obč.z.	172/1000
Vymezeno v:				
Parcela St. 4931	zastavěná plocha a nádvoří			215m2
Součástí je stavba: Kolín V, č.p. 1313, rod.dům, LV 19526				
641/102	zahrada			969m2
1313/4	byt		obč.z.	172/1000
Vymezeno v:				
Parcela St. 4931	zastavěná plocha a nádvoří			215m2
Součástí je stavba: Kolín V, č.p. 1313, rod.dům, LV 19526				
641/102	zahrada			969m2
1313/5	byt		obč.z.	94/1000
Vymezeno v:				
Parcela St. 4931	zastavěná plocha a nádvoří			215m2
Součástí je stavba: Kolín V, č.p. 1313, rod.dům, LV 19526				
641/102	zahrada			969m2
1313/6	byt		obč.z.	145/1000
Vymezeno v:				
Parcela St. 4931	zastavěná plocha a nádvoří			215m2
Součástí je stavba: Kolín V, č.p. 1313, rod.dům, LV 19526				
641/102	zahrada			969m2
1313/101	garáž		obč.z.	38/1000
Vymezeno v:				
Parcela St. 4931	zastavěná plocha a nádvoří			215m2
Součástí je stavba: Kolín V, č.p. 1313, rod.dům, LV 19526				
641/102	zahrada			969m2
1313/102	garáž		obč.z.	35/1000
Vymezeno v:				
Parcela St. 4931	zastavěná plocha a nádvoří			215m2
Součástí je stavba: Kolín V, č.p. 1313, rod.dům, LV 19526				

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2025 00:00:00		
Okres: CZ0204 Kolín	Obec: 533165 Kolín	
Kat.území: 668150 Kolín	List vlastnictví: 19527	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
641/102	zahrada	969m2
<hr/>		
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu		
<hr/>		
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu		
<hr/>		
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu		
<hr/>		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
<hr/>		
E <i>Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</i>		
<hr/>		
<i>Listina</i>		
o Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 14.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2025 13:09:59. Zápis proveden dne 06.05.2025.		
		V-3067/2025-204
Pro: Město Kolín, Karlovo náměstí 78, Kolín I, 28002 Kolín		RČ/IČO: 00235440
<hr/>		
F <i>Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu</i>		
<hr/>		
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:		Vyhотовeno: 08.08.2025 13:32:30
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD		
Vyhotoveno dálkovým přístupem		
Podpis, razítko:		Řízení PÚ:
Poučení: Údaje katastru lze užit 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/ .		
<hr/>		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204. strana 2		

2. Výpis z KN, LV č. 19526

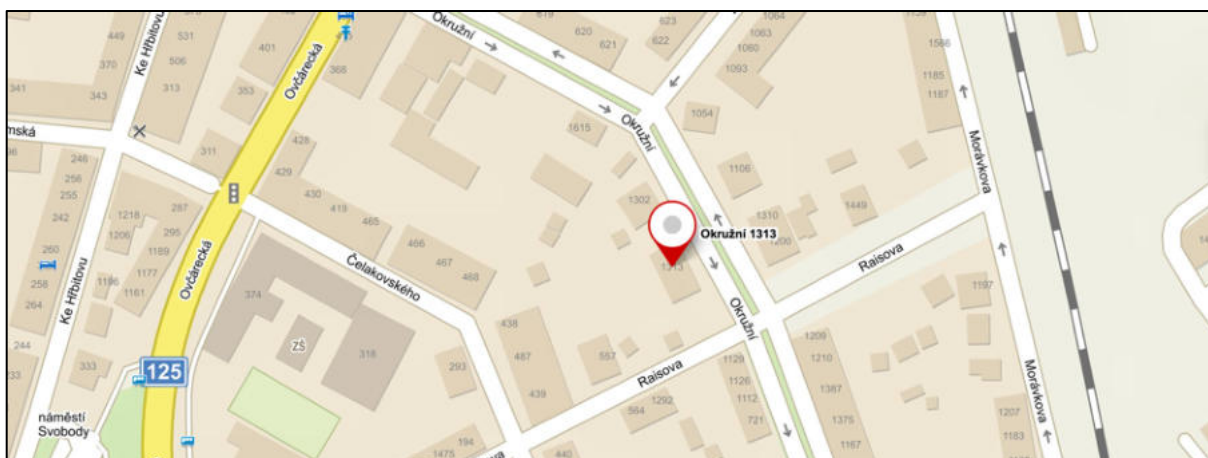
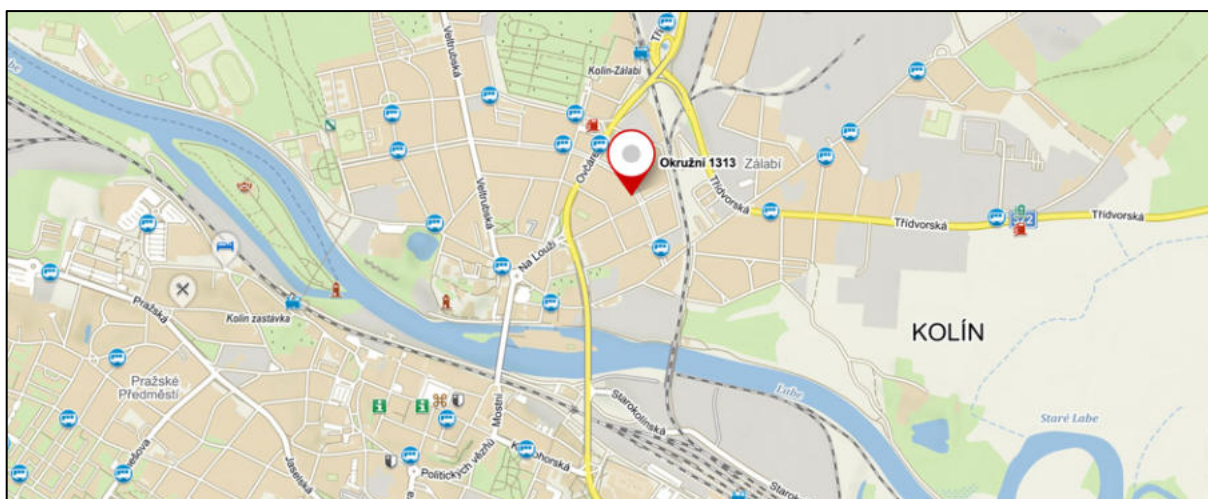
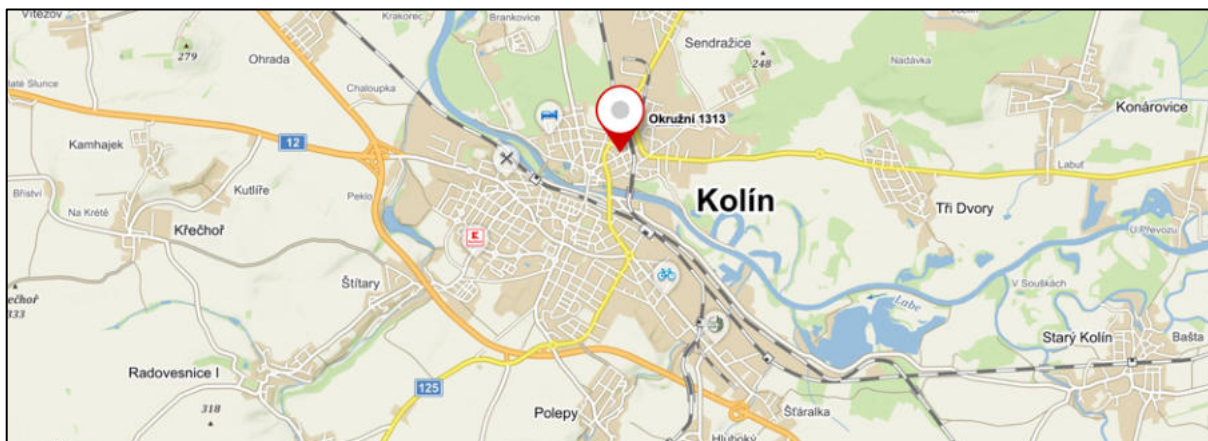
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ						
prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2025 00:00:00						
Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku						
Okres: CZ0204 Kolín			Obec: 533165 Kolín			
Kat.území: 668150 Kolín			List vlastnictví: 19526			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)						
A Vlastník, jiný oprávněný			Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo						
Město Kolín, Karlovo náměstí 78, Kolín I, 28002 Kolín			00235440			
B Nemovitosti						
Pozemky						
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany		
St. 4931	215	zastavěná plocha a nádvoří				
Součástí je stavba: Kolín V, č.p. 1313, rod.dům						
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4931						
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce	
1313/1	byt	19527	obč.z.	172/1000		
Spoluvlastníci 00235440; Město Kolín						
1313/2	byt	19527	obč.z.	172/1000		
Spoluvlastníci 00235440; Město Kolín						
1313/3	byt	19527	obč.z.	172/1000		
Spoluvlastníci 00235440; Město Kolín						
1313/4	byt	19527	obč.z.	172/1000		
Spoluvlastníci 00235440; Město Kolín						
1313/5	byt	19527	obč.z.	94/1000		
Spoluvlastníci 00235440; Město Kolín						
1313/6	byt	19527	obč.z.	145/1000		
Spoluvlastníci 00235440; Město Kolín						
1313/101	garáž	19527	obč.z.	38/1000		
Spoluvlastníci 00235440; Město Kolín						
1313/102	garáž	19527	obč.z.	35/1000		
Spoluvlastníci 00235440; Město Kolín						
641/102	969	zahrada		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 - Bez zápisu						
D Poznámky a další obdobné údaje						
Typ vztahu						
o Vlastnictví jednotek						
Povinnost k						
Parcela: St. 4931						
Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 14.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2025 13:09:59. Zápis proveden dne 06.05.2025.						
V-3067/2025-204						
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 08.08.2025 00:00:00		
Okres: CZ0204 Kolín	Obec: 533165 Kolín	
Kat.území: 668150 Kolín	List vlastnictví: 19526	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu		
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
641/102	25500	969
<p>Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.</p>		
<p>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.</p>		
<p>Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno dálkovým přístupem</p>	<p>Vyhotoveno: 08.08.2025 13:32:20</p>	
Podpis, razítko:	Řízení PÚ:	
<p>Poučení: Údaje katastru lze užit 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/.</p>		
<p>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204. strana 2</p>		

3. Katastrální mapy



4. Mapa lokality

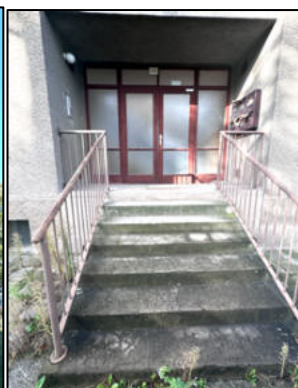


5. Fotodokumentace



Budova č.p. 1313

Boční pohled, 2 garáže

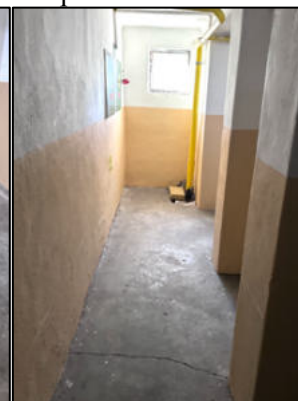


Boční pohled

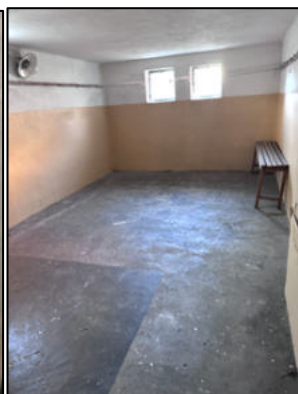
Vstup do domu

Garáž

Zahrada



Podlaží 1.PP





Byt č. 1313/3 v 2.NP