NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÁ KANCELÁŘ

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo 674-037/2021

NEMOVITÁ VĚC:	**Ocenění bytové jednotky č. 662/1, k.ú. Kolín a pozemku parc.č. St. 3599, k.ú. Kolín, Mikoláše Alše 662, Kolín, 280 02**
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Kolín, obec Kolín, k.ú. Kolín
Adresa:	Mikoláše Alše 662, 280 02 Kolín II

VLASTNÍK:	**Petr Vaněček**
Adresa:	Mikoláše Alše 662, 280 02 Kolín

OBJEDNATEL:	**Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček, Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou**
Adresa:	Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

ZHOTOVITEL:	**Ing. Tomáš Hudec, znalec a jednatel znalecké kanceláře**
Adresa:	provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
IČ: 255 23 155	telefon: 777 747 939 e-mail: hudec.tomas@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č.j. 179 EX 1265/20 (ocenění stávajícího stavu)**

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

Stav ke dni: 30.03.2021 Datum místního šetření: 30.03.2021

Počet stran: 21 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 1

V Brně, dne 07.04.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Dle usnesení Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou č.j. 179 EX 1265/20-45 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovité věcí ve vlastnictví povinného pana Petra Vaněčka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 30. března 2021.

VÝČET PODKLADŮ

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí LV 12086 ze dne 08.03.2021
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Kolín z http://nahlizenidokn.cuzk.cz
- Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 07.10.2002
- Oznámení změny prohlášení vlastníka ze dne 08.11.2002
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění vč. novely č. 237/2020 Sb.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku v patném znění vč. novely č. 488/2020 Sb.
- Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
- Realitní inzerce na www.inem.cz
- HB index
- **Místní šetření** spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 30. března 2021 pouze **obhlídkou zvenčí**. Povinný byl obeslán dopisem ze dne 15.03.2021 s informací o termínu místního šetření, ale přesto znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti.

Vlastnické a evidenční údaje

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou cenou.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, včetně novely č. 237/2020 Sb., 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 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 porovnáním ze sjednaných cen.
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 tísni. 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.

NÁLEZ

Místopis

Charakteristika obce:

Kolín je město na východě Středočeského kraje ležící na řece Labi a obec s rozšířenou působností. Žije zde 31973 obyvatel a má rozlohu 35 km2 s průměrnou nadmořskou výškou 220 metrů. Leží asi 60 km východně od Prahy na obou březích Labe.
Ve městě je úplná občanská vybavenost.
Oceňovaná jednotka se nachází ve zděném domě v bytové zástavbě v západní části města v ulici Mikoláše Alše. Přístup je po zpevněné komunikaci.

Poloha nemovitosti:

Oceňovaný byt, zapsaný na **LV 12086,** se nachází v bytové domě s č.p. 658, 659, 660, 661, 662, konkrétně oceňovaná jednotka se nachází ve vchodě s č.p. 662, číslo bytové jednotky 1. V blízkosti nemovitosti se nachází převážně bytové domy a zeleň. Okolní terén je rovinný. Fasáda je orientována směrem severozápad - jihovýchod.

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		
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:	okrajová část - sídlištní zástavba			
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
2624/20	Město Kolín
2624/15	Město Kolín

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící bytový dům, s pěti vchody, zděné konstrukce, o jednom podzemním a třech nadzemních podlažích, s valbovou střechou. Celkově bytový dům obsahuje 31 bytových jednotek. V 1.PP se nachází sklepy k jednotkám.
Kolem domu je zatravněná plocha, zpevněné plochy chodníků a parkoviště.
Bytový dům se nachází na pozemku parc.č. St. 3599, jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří o výměře 756 m^2.

Bytová jednotka č. 662/1

Místní šetření bylo provedeno **obhlídkou zvenčí,** ale dle prohlášení vlastníka se jedná o byt, který se nachází v 1.NP a dispozice bytu je 2+1. Vstup se předpokládá do předsíně a odtud do ostatních místností. Okna jsou orientovaná k jihovýchodu i severozápadu. K bytu náleží dvě sklepní místnosti. V prohlášení vlastníka je uvedeno, že k bytové jednotce náleží dvě sklepní místnosti s označením 662/01 A o výměře 3 m^2 a s označením 662/01 B o výměře 3,50 m^2. Následně bylo provedeno oznámení změny prohlášení vlastníka, kde došlo k opravě označení sklepní místnosti z 662/01 A na 662/02 B. Dle výkresů v příloze změny prohlášení tato sklepní místnost má jinou výměru, a to 3,40 m^2. Tato výměra ovšem u oceňované jednotky ve změně prohlášení nebyla

opravena. Pro výpočet ploch byla použita výměra z výkresové dokumentace v prohlášení.
Součástí bytu je spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 658-622 a parc.č. St. 3599 o velikosti id. 563/17679.

Dispozice bytu: 2+1

pokoj	15,30 m^2
pokoj	14,70 m^2
kuchyň	9,70 m^2
předsíň	4,70 m^2
koupelna	3,40 m^2
WC	0,90 m^2
spíž	1,10 m^2
sklep (662/01 B)	3,50 m^2
sklep (662/02 B)	3,40 m^2

Celková výměra podlahové plochy bytu je **49,80 m^2** (bez sklepních místností).
Výměry místností byly zjištěny z **Prohlášení vlastníka** budovy. Změna označení sklepních místností z oznámení změny prohlášení vlastníka.

Technický stav:
Bytový dům byl postaven cca v roce 1965. V budově není výtah, na střeše hromosvod, střešní krytina šablony z pozinkovaného plechu, klempířské konstrukce pozinkovaný plech, vnější omítka domu břizolit, štíty zateplené, okna plastová, vnitřní schodiště v domě betonové s povrchovou úpravou teraco.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Stavba bytového domu se nachází na parcele jiného vlastníka. Dle listiny oznámení změny prohlášení vlastníka sjedná vlastník pozemků pod budovou s vlastníkem jednotky právo nájmu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Nemovitá věc se nachází v oblasti se středním radonovým indexem.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: 1. Dle předloženého LV č. 12086 pro k.ú. Kolín ze dne 08.03.2021 vázne na oceňované nemovitosti - jednotce 662/1 pro k.ú. Kolín zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banky, a.s..
2. Na nemovitosti je zahájena exekuce soudním exekutorem Mgr. Zdeňkem Ráčkem, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš.

Ostatní rizika: nejsou	
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 12086, k.ú. Kolín v části B1 není uvedeno žádné právo sloužící ve prospěch nemovitosti.
V části C (věcná práva zatěžující nemovitosti) je uvedeno zástavní právo smluvní ve prospěch Komerční banky, a.s..
Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaná bytová jednotka pronajímána. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.
Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 662/1, k.ú. Kolín, LV 12086

Věcná hodnota dle THU

Konstrukce a vybavení bytu bylo zjištěno odborným odhadem, tudíž se jedná o **předpoklad**, protože znalci nebyl umožněn vstup do bytové jednotky.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlah. plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyň	Obytné prostory	9,70 m^2	1,00	9,70 m^2
obývací pokoj	Obytné prostory	15,30 m^2	1,00	15,30 m^2
pokoj	Obytné prostory	14,70 m^2	1,00	14,70 m^2
koupelna	Obytné prostory	3,40 m^2	1,00	3,40 m^2
WC	Obytné prostory	0,90 m^2	1,00	0,90 m^2
předsíň	Obytné prostory	4,70 m^2	1,00	4,70 m^2
spíž	Obytné prostory	1,10 m^2	1,00	1,10 m^2
sklepní místnost	Obytné prostory	3,50 m^2	0,50	1,75 m^2
sklepní místnost	Obytné prostory	3,40 m^2	0,50	1,70 m^2
Celková podlahová plocha		**56,70 m^2**		**53,25 m^2**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	zděná
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	valbová
5. Krytiny střech	šablony z pozinkovaného plechu
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břizolit, štíty zatepleny
9. Vnitřní obklady keramické	v hyg. zázemí
10. Schody	dům - betonové, povrchová úprava teraco
11. Dveře	dřevěné prosklené do domu, interiérové
12. Vrata	neuvažují se
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba
15. Vytápění	ústřední - dálkový přívod
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn
21. Ohřev teplé vody	centrální - dálkový přívod
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka vč. spotřebičů
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	odvětrání ventilátory
26. Instalační pref. jádra	neuvažují se

Jednotková cena	30 000 Kč/m^2
Podlahová plocha	53,25 m^2
Reprodukční cena	1 597 500 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	95 850	95 850	6,08
2. Svislé konstrukce	18,80	300 330	300 330	19,05
3. Stropy	8,20	130 995	130 995	8,31
4. Krov, střecha	5,30	84 668	84 668	5,37
5. Krytiny střech	2,40	38 340	38 340	2,43
6. Klempířské konstrukce	0,70	11 183	11 183	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	110 228	110 228	6,99
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	49 523	49 523	3,14
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	33 548	33 548	2,13
10. Schody	3,00	47 925	47 925	3,04
11. Dveře	3,20	51 120	51 120	3,24
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	86 265	86 265	5,47
14. Povrchy podlah	3,10	49 523	49 523	3,14
15. Vytápění	4,70	75 083	75 083	4,76
16. Elektroinstalace	5,20	83 070	83 070	5,27
17. Bleskosvod	0,40	6 390	6 390	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,30	52 718	52 718	3,34
19. Vnitřní kanalizace	3,20	51 120	51 120	3,24
20. Vnitřní plynovod	0,40	6 390	6 390	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,10	33 548	33 548	2,13
22. Vybavení kuchyní	1,80	28 755	28 755	1,82
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	60 705	60 705	3,85
24. Výtahy	1,30	20 768	0	0,00
25. Ostatní	5,60	89 460	89 460	5,67
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00

Upravená reprodukční cena		1 576 733 Kč
Podlahová plocha		53,25 m^2
Základní upravená jedn. cena	(JC)	29 610 Kč/m^2

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m^2]	53,25
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^2]	29 610
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 576 733
Stáří	roků	56
Další životnost	roků	94
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**788 367**

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 662/1, k.ú. Kolín, LV 12086

Oceňovaná jednotka

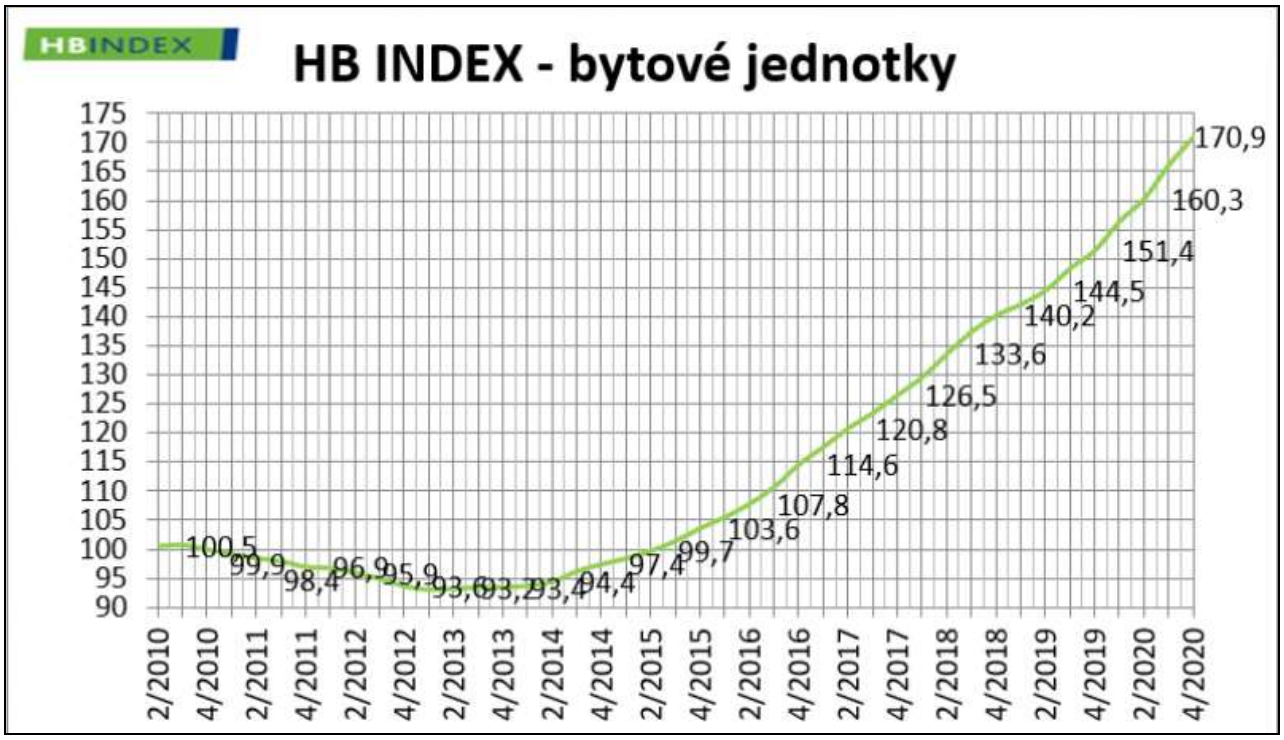
Je provedeno porovnání s podobnými byty ve shodné lokalitě z realitní inzerce na stránkách www.inem.cz.

Porovnávací koeficienty: Je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší než porovnávaná, je koeficient větší než 1,0.

Lokalita:	Kolín
Popis:	bytová jednotka dokončená
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	zděná
Podlaží:	1.NP
Užitná plocha:	53,25 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Vzorky, které jsou starší 6 měsíců jsou upraveny pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí na trhu v čase.



Srovnatelné jednotky:

Název:	**Bytová jednotka, ul. Mikoláše Alše**
Lokalita:	Kolín, okr. Kolín
Popis:	Prodej bytu v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, celková plocha 53,50 m^2 v 1.NP v ul. Mikoláše Alše v Kolíně. Byt se nachází v cihlové zástavbě nízkých domů s

pohledem do zeleně. K bytu náleží zděný sklep 3,5 m^2 a užívací právo na sklepní kóji cca 2m^2. Byt je pěkný, velmi udržovaný, vhodný k okamžitému nastěhování. Kuchyně a příslušenství má orientovaná okna na západ. Z chodby je samostatný vstup do spíže s oknem, také západní strana. Ložnice a obývací pokoj jsou orientovány na východ. Okna jsou plastová, podlahy v pokojích jsou z parket na chodbě je původní betonová dlažba. Kuchyně je vybavena linkou, plynovým sporákem a lednicí. Jádro bytu je zděné, obložené dlaždicemi s vanou, pračkou, která v bytě zůstává a umyvadlem. Teplá voda je řešena novou karmou, pořízenou cca před třemi lety, komín je vyvložkovaný v nerezu. Vytápění zajišťuje ústřední dálkové topení. Byt se nabízí s vybavením. Bydlení v této lokalitě je pohodlné, klidné, a přitom jsou na dosah všechny služby a další občanská vybavenost, Kaufland, Penny, restaurace, plavecký stadion, zastávky MHD, MŠ, ZŠ. Nedaleko se nachází zahrádkářská a chatová oblast, vhodná pro procházky a sport do krásné přírody v okolí rybníka Peklo. Parkování je možné v okolí domu.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 53,50 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 03/2021	0,95
K2 Velikosti objektu - shodná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná, ale oceňovaná v 1.NP	0,99
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Sklep, balkon - ano	1,00
K7 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90

Zdroj: www.inem.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 690 000	53,50	50 280	0,85	**42 738**

Název: **Bytová jednotka, ul. Mikoláše Alše**
Lokalita: Kolín, okr. Kolín
Popis: Prodej bytu v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 o výměře 56 m^2 s balkonem, 2.NP v ul. Mikoláše Alše v Kolíně II. Dispozičně se jedná o velmi zajímavý byt. Z chodby jsou samostatné vstupy do jednotlivých místností. Za kuchyní, je velmi praktická spíž s oknem. Kuchyně je po rekonstrukci vybavena novou kuchyňskou linkou, sporákem, novou podlahou z linolea a průtokovým ohřívačem. Další místnost, sloužící jako ložnice, vznikla rozdělením jedné z obytných místností sádrokartonovou příčkou. V případě potřeby lze příčku demontovat a zanechat původní stav bytu 2+1. Z obývacího pokoje je vstup na balkon cca 2,50 m^2 a do dětského pokoje. Nové plovoucí podlahy byly položeny v obývacím pokoji. V chodbě jsou vestavěné skříně, podlaha je plovoucí. Koupelna a WC, jsou obloženy dlaždicemi a na podlahách je dlažba. Teplá voda je řešena plynovým průtokovým ohřívačem /karmou/, umístěným v koupelně. Přestavbou v bytě vznikla i menší šatna. V celém bytě jsou plastová okna s žaluziemi a vyměněny jsou vstupní bezpečnostní dveře do bytu. Dům se nachází v nízké zástavbě cihlových domů s pohledem do zeleně. Nové jsou i vstupní dveře do domu s novou elektroinstalací zvonků, kombinovaného na domácí telefon. K bytu patří prostorný sklep. Dům se nachází poblíž MŠ, veškerá občanská vybavenost je nedaleko např. supermarkety,

lékárna, benzinka, školy. V blízkosti domu jsou zastávky MHD.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 56,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.inem.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 08/2020	1,04
K2 Velikosti objektu - větší	1,02
K3 Poloha - srovnatelná, ale oceňovaná v 1.NP	0,99
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Sklep, balkon - ano, oceň. nemá balkon	0,98
K7 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 400 000	56,00	42 857	0,93	**39 857**

Název: **Bytová jednotka, ul. Mikoláše Alše**
Lokalita: Kolín, okr. Kolín
Popis: Nabízíme k prodeji pěkný byt 2+1 v osobním vlastnictví s podlahovou plochou 52m^2 ve zděném domě v Kolíně II v ulici Mikoláše Alše. Byt je ve velice dobrém stavu a s dobrou dispozicí. Nachází se ve 2.NP a má okna na obě strany domu. Pokoje jsou obráceny do vnitrobloku, kuchyně a příslušenství mají okna do ulice. Koupelna a WC jsou zděné. Byt má dva sklepy, zděný na kola, laťkový na ukládání sezónních věcí. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, zahrnující opravu střechy, rozvodů, výměnu oken a vstupních dveří.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 52,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.inem.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 03/2019	1,19
K2 Velikosti objektu - shodná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná, ale oceňovaná v 1.NP	0,99
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelná	1,00
K6 Sklep, balkon - oba byty bez balkonu	1,00
K7 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 750 000	52,00	33 654	1,06	**35 673**

Název: **Bytová jednotka, ul. Mikoláše Alše**
Lokalita: Kolín, okr. Kolín
Popis: Nabízím prodej bytu 2+1 s balkónem v cihlovém domě ve 3.NP v ulici Mikoláše Alše v Kolíně ve staré sídlištní zástavbě. K bytu náleží i sklep o výměře cca 3,50 m^2. Podlahová plocha bytu činí 53 m^2, dva pokoje, kuchyň, chodba koupelna s WC a spíž. Bytová jednotka má zděné bytové jádro, před hodně lety zrekonstruovanou

koupelnu. V rámci revitalizace byla v domě osazena nová plastová okna, dům doposud nebyl zateplen a není zde výtah. Byt ve velmi dobrém stavu a lze jej okamžitě po předání obývat. V pokojích jsou parkety, v koupelně vana, dálkové topení a ohřev TUV je plynovou karmou. V docházkové vzdálenosti veškerá občanská vybavenost. Zastávka MHD cca 200 m od vchodu do domu.

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 53,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.inem.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 02/2019	1,19
K2 Velikosti objektu - shodná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná, ale oceňovaná v 1.NP	0,99
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,03
K6 Sklep, balkon - ano, oceňovaná bez balkonu	0,98
K7 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 680 000	53,00	31 698	1,07	**33 917**

Název: **Bytová jednotka, ul. Mikoláše Alše**
Lokalita: Kolín, okr. Kolín
Popis: Předmětem prodeje je cihlový byt 2+1 o výměře 57,6 m^2 plus balkón 2 m^2 a sklep 4,9 m^2. Koupě bytu je zajímavá především polohou cihlového bytového domu, který je situován do klidné zástavby rodinných domů v lokalitě Kolína II v ulici Mikoláše Alše a benefity v podobě balkónu a velkého sklepa. Okolí nabízí v docházkové vzdálenosti veškerou občanskou vybavenost. Výhodou je výborná dopravní obslužnost. Byt je v původním udržovaném stavu.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 2+1
Typ stavby: panelová
Užitná plocha: 51,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: inem.cz

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 12/2018	1,22
K2 Velikosti objektu - menší	0,99
K3 Poloha - shodná, ale oceňovaná v 1.NP	0,99
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Sklep, balkon - ano, oceňovaná nemá balkon	0,98
K7 Zohlednění nepřítomnosti znalce uvnitř nemovitosti	0,90

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 699 000	51,00	33 314	1,05	**34 980**

Minimální jednotková porovnávací cena	33 917 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	37 433 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	42 738 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**37 433 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované jednotky	53,25 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 993 307 Kč**

ODŮVODNĚNÍ

Silné stránky

- úplná občanská vybavenost v obci
- pracovní příležitosti v obci
- bezproblémové parkování u domu
- bytová jednotka má dvě sklepní místnosti

Slabé stránky

- umístění v 1.NP (bytová jednotka bez balkonu)

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro ocenění bytové jednotky byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí ve shodné lokalitě. V tomto znaleckém posudku je provedeno **porovnání 5 vzorků z realitní inzerce ze serveru inem.cz.** V daném čase a lokalitě nebylo možné zajistit další srovnatelné skutečně prodané vzorky k porovnání, tudíž dle zákona č. 237/2020 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. není možné učit obvyklou cenu, a jedná se tak o tržní hodnotu.
Stanovení věcné hodnoty má pouze informativní charakter.

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota	788 367 Kč
Porovnávací hodnota	1 993 307 Kč
Tržní hodnota podle odborného odhadu znalce	**1 990 000 Kč**

Tržní hodnota - slovy: jedenmiliondevětsetdevadesáttisíckorunčeských

V Brně 07.04.2021

Ing. Tomáš Hudec

znalec a jednatel znalecké kanceláře

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. c. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek byl zapsán pod č. 674-037/2021 v evidenci znaleckých posudků. Znalečné účtuji podle připojené faktury.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12086	2
Kopie katastrální mapy	1
Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN	1
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace ze dne 30.03.2021	1
Podací lístek	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12086

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.03.2021 11:55:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 1265/20 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: **CZ0204 Kolín** Obec: **533165 Kolín**

Kat.území: **668150 Kolín** List vlastnictví: **12086**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Vaněček Petr, Mikoláše Alše 662, Kolín II, 28002 Kolín [redacted]

B *Nemovitosti*

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
662/1	**byt**		**byt.z.**	**563/17679**

Vymezeno v:

Budova **Kolín II, č.p. 658, 659, 660, 661, 662, byt.dům, LV 11708**

na parcele **St. 3599, LV 11708**

Parcela **St. 3599** **zastavěná plocha a nádvoří** **756m2**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

"Pohledávky A"
a) pohledávka na splacení jistiny úvěru ve výši 1.080.000,- Kč s příslušenstvím
b) budoucí peněžité pohledávky do celkové výše 1.457.700,-Kč, vzniklé nejpozději do 15.12.2041
"Pohledávky B"
budoucí peněžité pohledávky do celkové výše 217.620,- Kč, vzniklé nejpozději do 15.12.2041

Oprávnění pro
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: [redacted]

Povinnost k
Jednotka: 662/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.10000337434 ze dne 01.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2012.**
V-612/2012-204

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Biteš

Povinnost k
Vaněček Petr, Mikoláše Alše 662, Kolín II, 28002 Kolín, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Ždár nad**

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 *08.03.2021 11:55:02*

Okres: **CZ0204 Kolín** Obec: **533165 Kolín**

Kat.území: **668150 Kolín** List vlastnictví: **12086**

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

Typ vztahu

Sázavou Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-1265/2020 -15 ze dne 04.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2021 18:07:18. Zápis proveden dne 07.01.2021; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-13/2021-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 662/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-1265/2020 -17 ze dne 04.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2021 18:07:22. Zápis proveden dne 08.01.2021; uloženo na prac. Kolín**

Z-28/2021-204

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.01.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.02.2012.

V-674/2012-204

Pro: **Vaněček Petr, Mikoláše Alše 662, Kolín II, 28002 Kolín** *RČ/IČO:* [redacted]

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

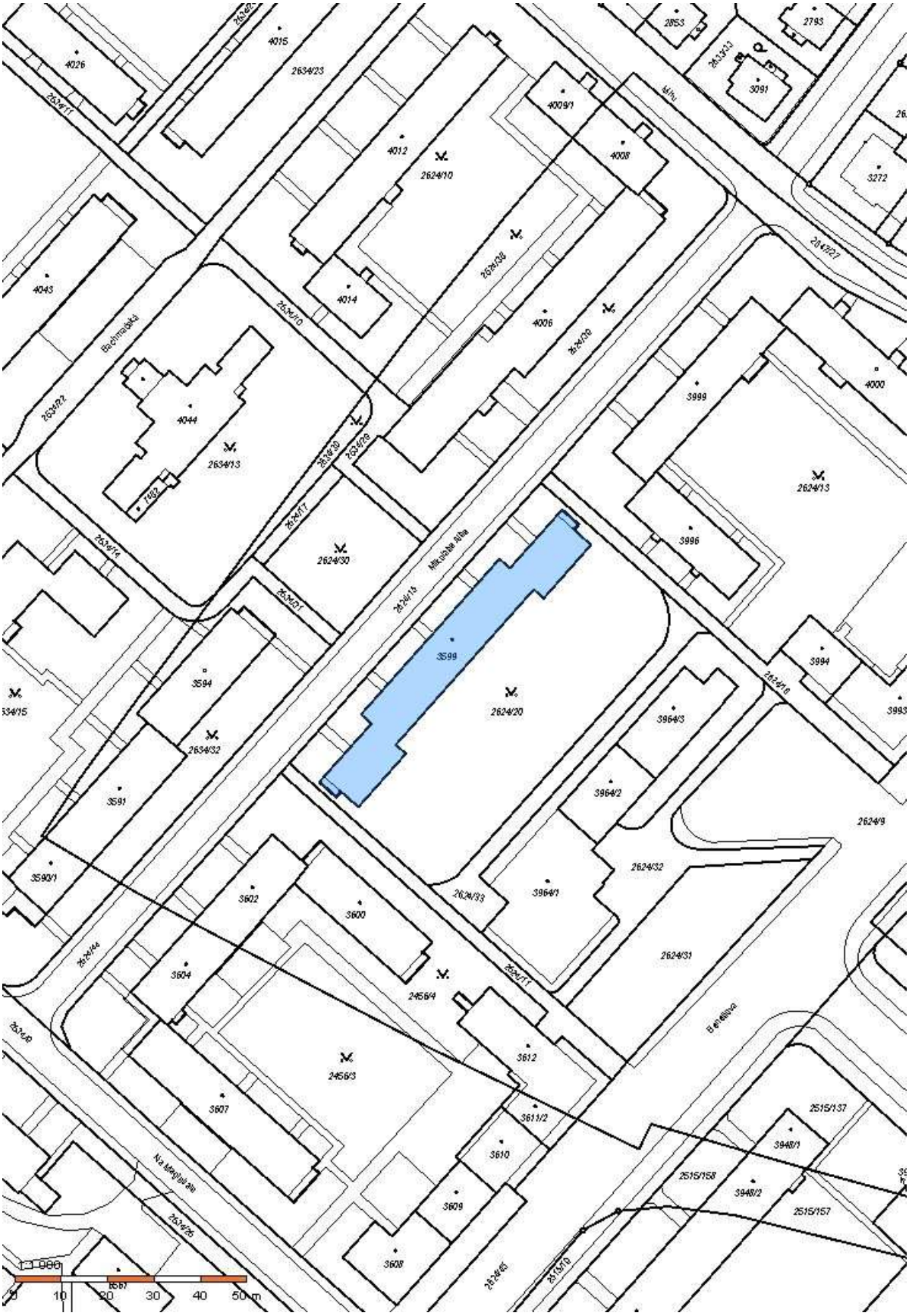
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.03.2021 12:07:10

Kopie katastrální mapy



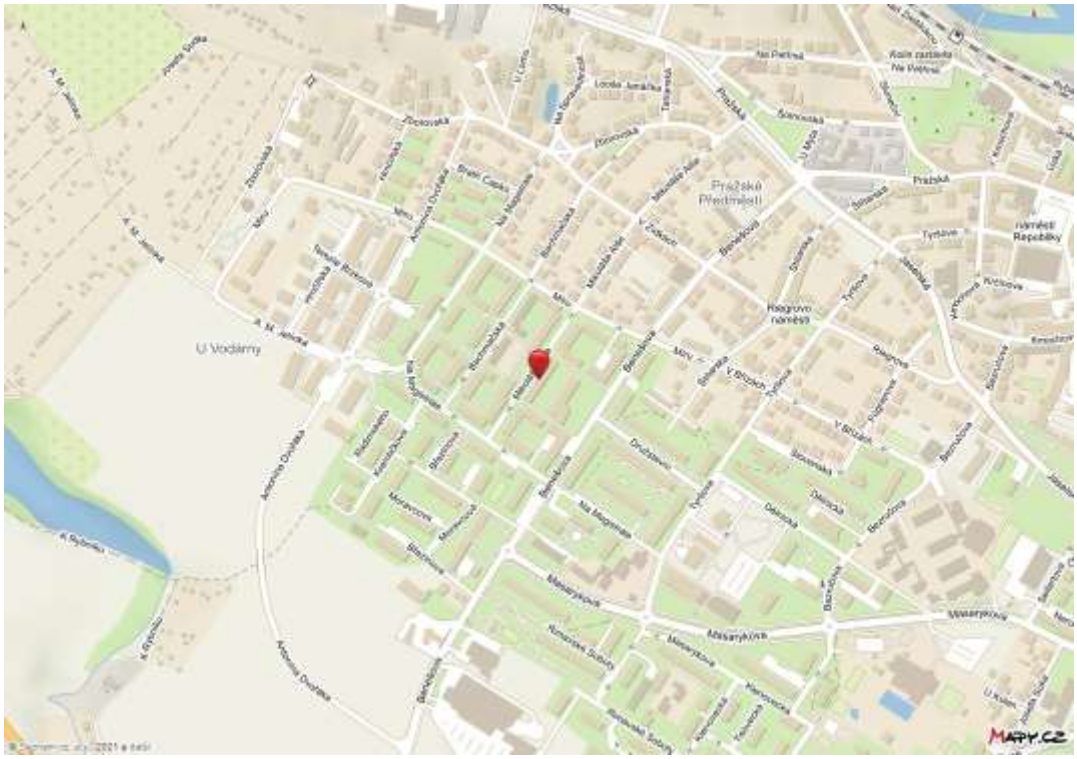
Pozemek p.č. St. 3599 v k.ú. č. 668150

Ortofotosnímek z dálkového přístupu do KN

Pozemek p.č. St. 3599 v k.ú. č. 668150

Pozemek p.č. St. 3599 v k.ú. č. 668150

Mapa oblasti



Pozemek p.č. St. 3599 v k.ú. č. 668150

Pozemek p.č. St. 3599 v k.ú. č. 668150

Fotodokumentace ze dne 30.03.2021

Podací lístek

15.03.2021 / 10:41 / 601120 LIST: 1
Česká pošta, s.p. IČ 47114983 PODACÍ STVRZENKA DATUM PODÁNÍ: 15.03.2021
POŠTA: 612 00 Brno 12 ID CČK:
ODESILATEL: 1000765188101 provozovna Brno,Riegrova 1168/44,61200 Brno

RR784429728CZ	R	Vaněček Petr	EX,NI,DR,DE	0.00
	231	Mikoláše Aleše 662, 28002 Kolín		0.00
				0.011