Z N A L E C K Ý P O S U D E K
č. 6170 - 40 - 1 / 25

o ceně nemovitosti dle LV č. 489, 486, sestávající z jednotky bytu č. 165/4 v čp. 165 Pátek se spoluvlastnickým podílem na příslušenství, společných částech obytného domu čp. 165 Pátek a pozemků v kat.území Pátek u Poděbrad, obec Pátek, okres Nymburk, kraj Středočeský.

Posudek objednal : Exekutorský úřad Mladá Boleslav, soudní exekutor Mgr. Aleš Bursa, Palackého 267, 293 01 Mladá Boleslav, usnesení čj.172 EX 55/25-27, ze dne 10.9.2025

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti podle zákona č.151/1997 Sb. v souladu s § 127 a) o.s.ř., s pomocí vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.370/2024 Sb. ke dni 19.9.2025.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 777, 470 01 Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Deset stran textu a přílohy, je vypracován 3 x

Rozdělovník : 2 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 24.9.2025

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Znalecký posudek objednán usnesením ze dne 10.9.2025 šetření provedeno na místě za přítomnosti povinné paní Novotné a exekutora Mgr.Bursy provedeno 19.9.2025. Účelem posudku je určení obvyklé ceny nemovitosti dle stavu 19.9.2025. Povinná nezajistila přístup do bytu, fotografie cca z r. 2021 zaslala dodatečně, na místě prohlásila, že tento stav odpovídá současnému stavu s přiměřeným opotřebením. Do společných prostor domu umožnila přístup sousedka.

2/Podklady

-výpis z KN ze dne 7.8.2025
-informace o jednotce, stavbě a parcelách katastru nemovitostí
-kopie katastrální mapy
-objekt uveden do užívání v r. 1971
-fotografie interiéru zaslané exekutorema povinnou, foto domu a zahradyořízené na místě samém znalcem
-informace paní Novotné

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle listu vlastnictví č. 489
je vlastník nemovitosti
Novotná Andrea, čp. 165, 29001 Pátek, ident. 805630/0032, podíl 1/4,
Jednotka byt č. 165/4 Pátek je v domě čp. 165 a je na st. p.č. 258 - zast.pl. a nádvoří o vým. 168 m2.
K nemovitosti náleží
p.č. 76/6 - ost.pl.jiná pl. o vým.1830 m2.
Podíl na budově a pozemcích 1/4.
Bytový dům s byty a pozemky na LV č. 486.
Katastrální území Pátek u Poděbrad.

2/Dokumentace a skutečnost.

Projektová dokumentace ke dni ocenění nebyla doložena, dům slouží pro bydlení, jednotky byly vloženy prohlášením vlastníků do vlastnictví. Objekt uveden do užívání v r. 1971, v objektu jsou 4 bytové jednotky s příslušenstvím, typ objektu je T-02 B.
Objekt kolaudován.
Na pozemku p.č.76/6 se nachází společné provizorní kůlny nezapsané do KN, nejsou v zákrasu kat.mapy, ve zhoršeném stavu, příslušenství k domu.

3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti.

a/Jednotka byt č. 165/4 Pátek
b/Pozemky

4/Popis,výměra,zařazení a ocenění objektů nemovitosti.

a/Jednotka byt č. 165/4 Pátek - stáří 54 let

Byt je v druhém nadzemním podlaží typového objektu s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím, s jedním podzemním podlažím, postaven z cihlobloků technologií T-02 B, samostatně stojící, byt č. 4, v obci Pátek se 752 obyvateli, cca 2 km od města Poděbrady, v obci je prodejna, mateřská škola, zastávka autobusu, knihovna, restaurace, kompletní infrastruktura v Poděbradech.
V obci je z veřejných sítí elektřina, vodovod a kanalizace, zemní plyn v obci není.

Velikost bytu 1 + 3 s příslušenstvím, I. kvalitativní kategorie. Objekt je napojen na veřejné sítě elektřiny, vody, kanalizace, není zateplen.
Vytápění elektřinou akumulačními kamny, ohřev teplé vody el.bojler. nefunkční. V domě jsou společné prostory, sušárna,kolárna, prádelna, vnitřní schodiště, bez výtahu, společná půda přístupná výlezem.
Údržba společných částí prováděna, po r. 2010 vyměněna okna, krytina, klempířské prvky, proveden nátěr fasády.
Byt je po rekonstrukci po r. 2001 v dobrém stavu, standardně provedený a vybavený.

Byt I. kvalitativní kategorie sestává z místností :

Výměry bytu dle prohlášení vlastníka

kuchyň		6.35 m^2
pokoj		10.40 m^2
pokoj		20.90 m^2
pokoj		14.18 m^2
předsíň		7.04 m^2
koupelna		3.38 m^2
WC		0.92 m^2
balkon 2.26 m^2	nezapočten	
sklep 2x	nezapočten	15.81 m^2

Celkem započtená plocha jednotky 63.17 m^2

Poznámka : dle prohlášení vlastníka
plocha jednotky 7898/31592, podíl 1/4.

Do základního vybavení bytu náleží :
2 směšovací baterie, 1 vana, 1 umyvadlo,
1 klosetová souprava, 1 spížní skříň,
kotel ÚT, 4 el.akum.kamna, el.bojler

K bytu dále náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem domu v rozsahu 1/4 tj. 7898/31592.

Společné části domu jsou vymezeny prohlášení vlastníka takto :

- základy včetně izolací
- průčelí
- hlavní (nosné) vodorovné a svislé konstrukce
- vchod
- schodiště a chodba schodiště
- společná chodba suterénu
- střecha
- okna a dveře společných částí
- kočárkárna
- úschovna kol
- rozvody vody,kanalizace, elektřiny, bleskosvody
- společná technická zařízení a vše ostatní, co není předmětem vlastnictví bytové jednotky.

Ostatní prvky domu jsou provedené pro daný typ objektu standardně, bez podstatných závad.

Určení a zdůvodnění charakteru nemovitosti :

Jedná se o byt ve vlastnictví, ocenění bude provedeno dle vyhl. č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č. 370/2024 Sb., která je prováděcí vyhl. zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění. Ocenění bytu v domě vícebytovém porovnávací metodou dle § 38 a příloh vyhl.
Dle příl.č. 27, tab.č. 1 základní cena bytu ve Středočeském kraji, v obci s počtem obyvatel do 2000 je 58625,-Kč/m2 podlahové plochy jednotky.

Základní cena se upraví dle příl.č.3 tab.č.1
Index trhu s nemovitými věcmi

Č.	Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1	Situace na trhu nem.	II	poptávka vyšší než nabídka	0.06
2	Vlastnické vztahy	V	jednotka a pozemek ve spoluvl.	0.00
3	Změny v okolí	III	bez vlivu	0.00
4	Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5	Jiné vlivy	II	nehosp.stavba kat. G	-0.10
	celkem			-0.04
6	Povodňové riziko	IV	zanedbatelné nebezpečí záplav	1.00

It = 1 * 0.96 = 0.96

Cena se upraví dle příl.č. 27, tab.č.2, Index vybavení V

Č.	Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Vi
1	Typ stavby	II	budova cihloblok nezat.	-0.05
2	Spol.části domu	II	kolárna,prádelna,sušárna	0.00
3	Příslušenství domu	II	standardní	0.00
4	Umístění bytu v domě	II	v II.N.P.	0.00
5	Orientace k svět.str.	III	s výhledem, jižní	0.03
6	Zákl.přísl.bytu	III	standardní,Lá,WC	0.00
7	Další vybavení,prost.	III	standardní-balkon,sklep	0.00
8	Vytápění bytu	II	lokální elektrické	-0.02
9	Jiné kriterium	V	rekonstrukce 2001	0.10
	Celkem			0.06
10	Stavebně tech.stav	II	byt v dobrém stavu prav.udr.	1.00

stáří 54 let = 1 - 54 * 0.005 = 0.73
1.00 * 0.73 = 0.73

Iv = 1.06 * 0.73 = 0.774

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3
Index polohy obec do 2000 obyvatel

Č.	Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1	Druh a účel užití	I	rezid.stavba	1.01
2	Převaž.zástavba	I	bydlení	0.03
3	Poloha v obci	I	sídelní část	0.01
4	Napojení inž.sítí	I	na sítě obce	0.00
5	Občanská vybavenost	I	dostupná vyb.obce	0.00
6	Dopravní dostupnost	VI	zpevněnou komunikací,park.	0.00
7	Hromadná doprava	III	autobusová zast.pravid.	0.02
8	Komerční využitelnost	IV	pronajímáno	0.02
9	Obyvatelstvo	I	bezkonfliktní obyvatelstvo	0.00
10	Nezaměstnanost	II	průměr v kraji	0.00
11	Vlivy neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
	Celkem			0.08

Ip = 1.01 * 1.08 = 1.091

I = 0.96 * 0.774 * 1.091 = 0.811

Ocenění :

ZCU = 63.17 * 58625 * 0.811 3003410,-Kč

Admin. cena ke dni 19.9.2025 3003410,-Kč

b/Pozemky - dle § 3,4 a příloh vyhl.

Ocenění stavebního pozemku a funkčního k nemovitosti se provede dle § 3,4 vyhl., základní cena stavebního pozemku dle příl.č.2, tab.č.1, ve Středočeském kraji, okres Nymburk je 4073,-Kč/m2.

Úprava dle § 3, příl.č.2, tab.č.1

Úprava zákl.cen stav.pozemků obcí nevyjmenovaných v tab.č.1

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. O
O1 Velikost obce	IV	501-1000 obyvatel	0.65
O2 Hospod.správní význam	IV	ostatní obce	0.60
O3 Poloha obce	V	sousední obec nad 5000 obyv.	1.00
O4 Technická infrastr.	II	elektřina,vodovod, kanal.	0.85
O5 Dopravní obslužnost	II	autob.zast.+ ČD do 2 km	0.95
O6 Občanská vybavenost	V	minimální vybavenost	0.85

ZCU = 4073 * 0.65 * 0.60 * 1.00 * 0.85 * 0.95 * 0.85 =
= 1090,-Kč/m2

Základní cena se upraví dle příl.č.3 tab.č.1
Index trhu s nemovitými věcmi It = 0.96

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.2

Index omezujících vlivů pozemku

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Oi
1 Geom.tvar pozemku	II	bez vlivu	0.00
2 Svažitost	IV	bez vlivu	0.00
3 Základové podmínky	III	bez vlivu	0.00
4 Ochranná pásma	I	mimo OP	0.00
5 Omezení užívání	I	bez omezení	0.00
6 Ostatní neuvedené	II	bez vlivu	0.00
celkem			0.00

Io = 1.00

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3
Index polohy obec nad 2000 obyvatel Ip = 1.091

I = 0.96 * 1.0 * 1.091 = 1.047

UCsp = 1090 * 1.047 = 1141.23 Kč/m2

K bytu náleží spoluvlastnický podíl 1/4
na pozemcích
st. p.č. 258 - zast. 168 m2
p.č. 76/6 - fční 1830 m2
celkem 1998 m2

1998 * 1141.23 Kč/m2 2280178,-Kč

Admin. cena podílu 1/4 k 19.9.2025 570044,-Kč

C/ R E K A P I T U L A C E C E N Y N E M O V I T O S T I

Objekt	Admin. cena
a/Jednotka byt č. 165/4 Pátek	3003410,-Kč
b/Pozemky podíl 1/4	570044,-Kč

Adm. cena nem. ke dni 19.9.2025.....3573454,-Kč

Stanovení ceny nemovitosti obvyklé v čase a místě.

Jednotka 165/4 Pátek zkolaudována, prohlášení vlastníka provedeno, objekt z r.1971, stavba a byt opravy 210 a 2021, stavba a byt v dobrém stavu, ve výhodné lokalitě 2 km od lázeňského města Poděbrady, plocha bytu v I.patře - bez sklepů a balkonu 63 m2, v domě 4 byty I.kategorie, spojení s městem pravidelné autobusové.
Objekt v období s malou nabídkou a vysokou poptávkou po obdobných bytech 1 + 3 s velkou zahradou a velkou dřevěnou kůlnou cca 30 m2 v zahradě kde je parkování os.auta a sklad.

Ocenění metodou porovnávací - cena v čase a místě obvyklá :

Ocenění je provedeno cenou v daném místě a čase obvyklou ve smyslu ust. § 2 odst.1 zákon a č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování), ve znění pozdějších předpisů. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř.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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obdobnými poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Dále bude provedeno porovnání cen dle dosažených cen obdobných nemovitostí dle databáze Reas.cz, která eviduje kupní smlovy z databáze katastru nemovitostí Katastrálního úřadu.

Ocenění porovnávací hodnotou.

Použití a zdůvodnění porovnávacích koeficientů
s jednotkami prodanými realizovanými smlouvami.

Koef. K1 - porovnání ceny v případě
použití sjednaných cen v delším časovém úseku s promítnutím cen do současnosti.
Koef. K2 zohledňuje velikost plochy bytu
vzhledem k nemovitosti porovnávané
Koef. K3 zohledňuje polohu oceňované nemovitosti
vzhledem k nemovitosti porovnávané.
Koef. K4 zohledňuje provedení a vybavení
oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitosti porovnávané.
Koef. K5 zohledňuje příslušenství
oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitosti porovnávané.
Koef. K6 zohledňuje podíl výměry pozemků k jednotce
vzhledem k nemovitosti porovnávané.
Koef. K7 zohledňuje celkový stav oceňované nemovitosti
vzhledem k nemovitosti porovnávané.

Dle databáze REAS prodán k 12.8.2025 byt 2+kk v Moučné ul.1300
v Poděbradech o výměře podl.pl. 47 m2 za 4.9 mil.Kč,
tj. 104255,-Kč/m2
Byt ve městě v uliční zástavbě, po provedené rekonstrukci,
bez balkonu, u parčíku.

K 1 přepočet na cen. úroveň 2025	koef.	1.00
K 2 plocha bytu	koef.	1.10
K 3 poloha v lokalitě	koef.	0.80
K 4 vybavení	koef.	0.80
K 5 příslušenství	koef.	1.00
K 6 podíl pozemků k jednotce	koef.	1.10
K 7 celkový stav	koef.	1.00

Celk.koef.1.0*1.1*0.8*0.8*1.0*1.10*1.0 = 0.774
Upr.cena za 1 m2 104255 * 0.774 = 80693,-Kč

Dle databáze REAS prodán k 15.7.2025 byt 4+kk
v Kunštátské ul. čp. 1336 v Poděbradech o výměře
podl.pl. 87 m2 za 6.7 mil.Kč,
tj. 77011,-Kč/m2
Byt ve městě v uliční zástavbě, po provedené rekonstrukci,
s lodžií v panel. zástavbě.

K 1 přepočet na cen. úroveň 2025	koef. 1.00	
K 2 plocha bytu	koef. 0.90	
K 3 poloha v lokalitě	koef. 0.80	
K 4 vybavení	koef. 1.00	
K 5 příslušenství	koef. 1.00	
K 6 podíl pozemků k jednotce	koef. 1.10	
K 7 celkový stav	koef. 1.00	
Celk.koef.1.0*0.9*0.8*1.0*1.0*1.10*1.0 = 0.792		
Upr.cena za 1 m2	77011 * 0.792 =	60993,-Kč

Dle databáze REAS prodán k 18.6.2025 byt 3+1
v Alešově ul. čp. 692 v Poděbradech o výměře
podl.pl. 64 m2 za 6.7 mil.Kč, tj. 68750,-Kč/m2
Byt ve městě v uliční zástavbě, po provedené rekonstrukci,
s lodžií v panel. zástavbě.

K 1 přepočet na cen. úroveň 2025	koef. 1.00	
K 2 plocha bytu	koef. 1.00	
K 3 poloha v lokalitě	koef. 0.80	
K 4 vybavení	koef. 1.00	
K 5 příslušenství	koef. 1.00	
K 6 podíl pozemků k jednotce	koef. 1.20	
K 7 celkový stav	koef. 0.90	
Celk.koef.1.0*1.0*0.8*1.0*1.0*1.20*0.9 = 0.864		
Upr.cena za 1 m2	68750 * 0.864 =	59400,-Kč

Stanovení porovnávací hodnoty nemovitosti na základě přímého porovnání.

Minimální porovnávací cena nemovitosti	59400,-Kč/m2
Průměrná porovnávací cena nemovitosti 60993 + 59400 + 80693 / 3	67029,-Kč/m2
Maximální porovnávací cena nemovitosti	80693,-Kč/m2
Výsledná porovnávací cena nemovitosti jednotky č. 165/4 Pátek - započtena plocha bez sklepa a balkonu 63.17 * 67029	4234222,-Kč

Po porovnání realizovaných prodejů jednotek
s oceňovanou jednotkou č. 165/4 Pátek,
jsem zhodnotil umístění, stáří nemovitostí, jejich
technický stav, vybavení, se závěrem, že obvyklá cena
nemovitosti v čase a místě k r. 2025 odpovídá 4235000 Kč.

Obvyklá cena nemovitosti.

Po zvážení všech výše uvedených metod
a cenotvorných faktorů, stanovuji v čase a místě
obvyklou cenu nemovitosti dle LV č. 489, 486, sestávající
z jednotky bytu č. 165/4 Pátek v čp. 165 Pátek
se spoluvlastnickým podílem na společných částech obytného
domu čp. 165 Pátek, příslušenství a pozemcích
ve výši 1/4, kat.území Pátek u Poděbrad
ke dni 19.9.2025.....4,235.000,-Kč,

slovy : ČtyřimilionydvěstětřicetpěttisícKč.

Při stanovení ceny obvyklé jsem osobou nezávislou.

V České Lípě dne 24.9.2025 Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný
dne 20.4.1978 pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem
v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví
ceny a odhady, spec. nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 6170-40-1/25
znaleckého deníku a č. 0xxxxx/2025 elektronického deníku.
Znalečné účtuji dle připojené likvidace.
Tento znalecký posudek jsem podal, vědom si významu
znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom
následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346
trestního zákoníku a § 127a) občanského soudního řádu.

Dne 24.9.2025 Pavel Rejn