Z N A L E C K Ý P O S U D E K
č. 6165 - 35 / 25

o ceně nemovitosti dle LV č. 8104, 6821, sestávající z bytové jednotky č. 1423/1 se spoluvlastnickým podílem na společných částech obytného domu čp. 1423 a 1424, ul. Brigádnická, katastrální území Turnov, okres Semily, kraj Libeecký.

Posudek objednal	:	Exekutorský úřad Mladá Boleslav, soudní exekutor Mgr. Aleš Bursa, Palackého 267, 293 01 Mladá Boleslav, usnesení čj.172 EX 29/25-15, ze dne 15.7.2025
Účel posudku	:	Stanovení obvyklé ceny nemovitosti ke dni 21.8.2025 podle zákona č.151/1997 Sb.v platném znění, pro potřeby exekučního řízení.
Posudek vypracoval	:	Pavel Rejn, Pátova 777, 470 01 Česká Lípa.
Posudek obsahuje	:	Deset stran textu a přílohy a je vypracován 3 x
Rozdělovník	:	2 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 27.8.2025

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek byl vyžádán usnesením z 15.7.2025, prohlídka nemovitosti provedena na místě samém dne 21.6.2025 za přítomnosti povinného pana Brodského. Úkolen znalce je stanovení obvyklé ceny jednotky bytu č. 1423/1 v k.ú. Turnov v čase a místě.

2/Podklady

- informace o parcele a jednotce z KN
- objekt uveden do užívání kolem r. 1970 dle provedení
- kopie katastrální mapy
- fotografie objektu a bytu
- informace objednavatele

Po prostudování podkladů a prohlídce na místě jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle LV č. 8104 je vlastník nemovitosti : Brodský nLadislav, bytem Komenského náměstí 61, 29301 Mladá Boleslav, nar. 14.10.1966.

Jednotka byt č. 1423/1 je v domě čp.1423.
K bytu náleží spoluvlastnický podíl 527/12579 na společných částech domu čp.1423 a 1424, stavba na pozemcích jiných vlastníků na LV č. 10001 a 60000.
Bytový dům s byty na LV č.6821.
Katastrální území Turnov.

2/Dokumentace a skutečnost.

Projektová dokumentace ke dni ocenění nebyla doložena, jedná se o bytový dům cihloblokový typový T 02 B z roku 1970, v letech 2010-2015 provedno mzateplení objektu spolu s výměnou oken a provedení údržby společných prostor. V oceňovaném bytě prováděna jen základní údržba, v době prohlídky s dožitými prvky krátkodobé životnosti, ve funkčním stavu s potřebou provedení bytového jádra, které je původní umakartové.
Jednotky byly vloženy do KN prohlášením vlastníka.

3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti.

a/Jednotka byt č.1423/1
b/Venkovní úpravy obsaženy v ceně jednotky
Přípojky inženýrských sítí

4/Popis nemovitosti, výměry a ocenění.

a/Jednotka byt č.1423/1 - stáří 55 let

Objekt je napojen na veřejné sítě elektřiny, vody, kanalizace,plynu ve výhodné poloze v blízkosti centra města, distribuce v místě.
Jednotka byt je v prvním nadzemním podlaží typového objektu z r.1970 v objektu s čtyřmi nadzemními obytnými podlažími, krovem s podkrovím a jedním podzemním podlažím, z panelů se zateplením, tepelně vyhovující zateplený obvodový plášť stavby, krov sedlový valbový s krytinou taškovou, klempířské konstrukce úplné z pozinmk.plechu, bleskosvody, okna vyměněna za plastové zdvojené, vytápění dálkové, dtto ohřev vody.
Z inženýrských sítí provedeny všechny z veř. řadů.
Byt je v krajové sekci, vchod čp.1423, velikost bytu 1 + 2 s příslušenstvím, bez lodžie, v domě nejsou výtahy. Byt je v provozním stavu, se základní údržbou, vnitřní zařízení dožité s umakartovým jádrem, morální a technické opotřebení ovlivňující snížení ceny bytu je zvýšené, byt s potřebou výměny podlahové krytiny, zařizovacích předmětů, potřeba nového bytového jádra.
Objekt v žádané lokalitě v městě.
V K sporák plynový, obklady stěn v K a Lá bělninové původní.
V suterénu jsou společné prostory, byty mají sklepní kóje,vnitřní schodiště.

Byt I. kvalitativní kategorie sestává z těchto místností:

kuchyň
pokoj 1
pokoj 2
předsíň
koupelna
WC
sklepní kóje
Celková započtená podl.plocha 52.70 m2

Do základního vybavení bytu náleží :

a/kuchyňská linka	1 ks
b/sporák	1 ks
c/vana	1 ks
d/umyvadlo	1 ks
e/WC záchod kombi	1 ks
f/mísící baterie	2 ks
g/vestavěná skříň	1 ks
h/topná tělesa	3 ks
i/listovní schránka	1 ks
j/zvonek	1 ks

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace /potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektroinstalace, kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.
K vlastnictví jednotky dále náleží podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K bytu dále náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem domu v rozsahu 527/12579

Společné části domu jsou vymezeny prohlášením vlastníka takto :

- základy včetně izolací
- střecha vč. dešťových svodů
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- vstupní zádveří, vestibul, chodba
- schodiště, okna, dveře přístupné ze společných částí
- chodby
- kočárkárny, kolárny, prádelny,úklidové komory
- rozvody tepla, studené vody, kanalizace, elektřiny, STA, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací
- bleskosvody
- společná technická zařízení a vše ostatní, co není předmětem vlastnictví bytové jednotky.

Pro posouzení širších vztahů se jedná o byt s potřebou provedení výměny prvků krátkodobé a střednědobé životnosti, potřebou provedená výměny bytového jádra, objekt v dobrém místě v městě,
v sídlišti bez problémových skupin obyvatel.
Poptávka v čase a místě je vyšší než nabídka.

Určení a zdůvodnění charakteru nemovitosti :

Jedná se o byt ve vlastnictví v bytovém domě, 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 jednotky bytu v domě vícebytovém porovnávací metodou dle § 38 a příloh vyhl.
Dle příl.č. 27, tab.č. 1 základní cena podlahové plochy jednotky bytu v Libereckém kraji, okres Semily, město Turnov s 14462 obyvateli k 1.8.2025
tj. 10001-50000, cena 41780,-Kč/m2 započtené podlahové plochy jednotky.

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.1 - index trhu T
Index trhu s nemovitými věcmi

Č.	Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1	Situace na trhu nem.	III	poptávka vysoká nad nabídkou	0.06
2	Vlastnické vztahy	I	stavba a pozemky různých vl.	-0.03
3	Změny v okolí	III	bez vlivu	0.00
4	Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5	Jiné vlivy	III	zateplení objektu	0.20
	celkem			0.23
6	Povodňové riziko	IV	zanedbatelné nebezpečí záplav	1.00

It = 1 * 1.23 = 1.23

Cena se upraví dle příl.č. 27, tab.č.2

Č.	Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Vi
1	Typ stavby	III	budova panelová zateplená	0.00
2	Spol.části domu	II	kolárna,kočárkárna	0.00
3	Příslušenství domu	II	bez dopadu na cenu bytu	0.00
4	Umístění bytu v domě	II	v 1.N.P.	0.00
5	Orientace k svět.str.	II	ostatní sv.strany	0.00
6	Zákl.přísl.bytu	II	umakartové jádro	-0.10
7	Další vybavení,prost.	III	sklepní místnost	0.00
8	Vytápění bytu	III	dálkové	0.00
9	Jiné kriterium	I	dožité zařízení	-0.10
	Celkem			-0.20

10 Stavebně tech.stav IV byt s potřebou rekonstrukce 0.65
stáří 55 let S = 1 - 55 * 0.005 = 0.725
0.65 * 0.725 = 0.471

Iv = 0.80 * 0.471 = 0.377

Cena se upraví dle příl.č.3 tab. č. 3
Index polohy pozemku P - město nad 2000 obyvatel

	Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1	Druh a účel užití	I	rezidenční stavby	1.00
2	Převaž.zástavba	I	bydlení	0.04
3	Poloha v obci	II	navazuje na centrum	0.02
4	Možnost nap.inž.sítí	I	na všechny inž.sítě	0.00
5	Občanská vybavenost	I	dostupná vybavenost obce	0.00
6	Dopravní dostupnost	VI	zpevněnou komunikací,omezené možnosti parkování	0.00
7	Osobní hromadná dopr.	IV	MHD	0.03
8	Komerční využitelnost	II	v souč. nelze komerčně využít	0.00
9	Obyvatelstvo	I	bezproblémové okolí	0.00
10	Nezaměstnanost	II	průměr v kraji	0.00
11	Vlivy neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
	Celkem			0.09

Ip = 1.00 * 1.09 = 1.09

I = 1.26 * 0.377 * 1.09 = 0.518

CBp = 52.70 * 41780 * 0.518 1140536,-Kč

Admin. cena nemovitosti ke dni 21.8.2025 1140536,-Kč

Stanovení ceny nemovitosti obvyklé v čase a místě.

Projektová dokumentace objektu nedoložena, objekt z r.1970, stavba v dobrém stavu, oceňovaný byt s potřebou provedení rekonstrukce, pozemky jiných vlastníků, poloha dobrá v sídlišti s návazností na centrum města Turnov s kompletní infastrukturou.

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.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou:

Obvyklá cena se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.
V případě absence informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, se použije náhradní metodika.

Dále bude provedeno porovnání cen dle dosažených cen obdobných nemovitostí dle dostupných podkladů, kupních smluv z databáze firmy REAS a.s. v lokalitě.

Ocenění porovnávací hodnotou.

Použití a zdůvodnění porovnávacích koeficientů s objekty prodanými realizovanými smlouvami.

Koef. K1 zohledňuje redukci pramene 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 vlastnictí pozemků pod stavbou
vzhledem k nemovitosti porovnávané.

Koef. K7 zohledňuje celkový stav oceňované nemovitosti
vzhledem k nemovitosti porovnávané.

Porovnávané nemovitosti dle realizovaných prodejů :

Peo porovnání budou použity údaje ze serveru firmy REAS.cz
s přístupem do katastru nemovitostí.

Porovnávaný objekt :
Byt 1+3 v ul. Rubínová čp. 1925, podl.plocha 74 m2
prodáno 3.7.2024 za 4.70 mil Kč, cena 63514 Kč/m2
byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v panelovém objektu
zatepleném
Pro porovnání budou použity koef. 1-7

K 1 přepočet na cen. úroveň 2025	koef.	1.10
K 2 plocha bytu	koef.	0.90
K 3 poloha	koef.	1.10
K 4 vybavení	koef.	0.80
K 5 příslušenství	koef.	1.00
K 6 vlastnictví pozemků	koef.	0.90
K 7 celkový stav	koef.	0.80

1.10*0.90*1.10*0.80*1.00*0.90*0.80
Real.cena koef. celkový 0.627 Upr.cena/1 m2
63514 * 0.627 39823,-Kč

Porovnávaný objekt :
Byt 1+3 v ul. Rubínová čp. 1921, podl.plocha 74 m2
prodáno 3.7.2024 za 4.20 mil Kč, cena 56757 Kč/m2
byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v panelovém objektu zatepleném.

K 1	přepočet na cen. úroveň 2025	koef. 1.10
K 2	plocha bytu	koef. 0.90
K 3	poloha	koef. 1.10
K 4	vybavení	koef. 0.80
K 5	příslušenství	koef. 1.00
K 6	vlastnictví pozemků	koef. 0.90
K 7	celkový stav	koef. 0.80

1.10*0.90*1.10*0.80*1.00*0.90*0.80
Real.cena koef. celkový 0.627 Upr.cena/1 m2
56757 * 0.627 35587,-Kč/m2

Porovnávaný objekt :
Byt 1+3 v ul. Kosmonautů čp. 1552, podl.plocha 70 m2
prodáno 11.3.2025 za 4.40 mil Kč, cena 62857 Kč/m2
byt v dobrém stavu po rekonstrukci, v panelovém objektu zatepleném

K 1	přepočet na cen. úroveň 2025	koef. 1.00
K 2	plocha bytu	koef. 1.00
K 3	poloha	koef. 1.10
K 4	vybavení	koef. 0.80
K 5	příslušenství	koef. 1.00
K 6	vlastnictví pozemků	koef. 0.90
K 7	celkový stav	koef. 0.80

1.00*1.00*1.10*0.80*1.00*0.90*0.80
Real.cena koef. celkový 0.634 Upr.cena/1 m2
62857 * 0.634 39851,-Kč/m2

Stanovení porovnávací hodnoty nemovitosti na základě přímého porovnání.

Minimální porovnávací cena nemovitosti 35587,-Kč/m2

Průměrná porovnávací cena nemovitosti
35587 + 39823 + 39851 / 3 38420,-Kč/m2

Maximální porovnávací cena nemovitosti 39851,-Kč/m2

Výsledná porovnávací cena nemovitosti
52.70 * 38420 2024734,-Kč

Rizika.

Pozemky pod stavbou jsou jiného vlastníka, v budoucnosti bude muset dojít k majetkoprávnímu vyrovnání.

Po porovnání realizovaných prodejů bytů v Turnově
s oceňovaným bytem č.1423/1 v k.ú. Turnov,
jsem zhodnotil umístění, stáří nemovitostí, jejich technický
stav, vybavení, a dospěl jsem k závěru, že porovnatelná
obvyklá cena porovnávané nemovitosti je 2100000,-Kč
v čase a místě.

Obvyklá cena nemovitosti.

Po zvážení všech výše uvedených metod
a cenotvorných faktorů,
stanovuji v čase a místě obvyklou
cenu nemovitosti dle LV č.8104,6821, sestávající z jednotky
bytu č.1423/1 se spoluvlastnickým podílem
na společných částech obytného domu čp. 1423 a 1424,
v kat.území Turnov,
ke dni 21.8.2025.....2.100.000,-Kč,

slovy : DvamilionyjednostotisícKč.

Prohlašuji, že při stanovení ceny obvyklé jsem osobou
nezávislou.

V České Lípě dne 27.8.2025 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 a byl zapsán pod poř.
č.6165-35/25 znaleckého deníku a pod č.0xxxxx/2025
elektronického deníku. Znalečné za posudek 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 zákona a § 127a) občanského soudního řádu.

Dne 27.8.2025 Pavel Rejn