

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo ZP-21189

**NEMOVITÁ VĚC:** Byty Zelené Předměstí

Katastrální údaje : Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Pardubice

Adresa: K Višňovce 1603, 530 02 Pardubice

**OBJEDNATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil MIKA, I.L. M., soudní exekutor

Adresa: Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 120 EX 31683/14 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**7 104 000 Kč**

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

Stav ke dni: 29.4.2021

Datum místního šetření: 31.3.2021

Počet stran: 21 stran Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 29.4.2021

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 1603/1 (byt) v budově Zelené Předměstí č.p. 1603 (bydlení, I.V 42) na pozemku parc. č. St. 2456 (LV 42) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2456 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 2410/12 (zahrada) o velikosti 425/1712 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 70933,

- jednotky č. 1603/2 (byt) v budově Zelené Předměstí č.p. 1603 (bydlení, I.V 42) na pozemku parc. č. St. 2456 (LV 42) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2456 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 2410/12 (zahrada) o velikosti 422/1712 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 70933,

- jednotky č. 1603/3 (byt) v budově Zelené Předměstí č.p. 1603 (bydlení, LV 42) na pozemku parc. č. St. 2456 (LV 42) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2456 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 2410/12 (zahrada) o velikosti 865/1712 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 70933.

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

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnčny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního

odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

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

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

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

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

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

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

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

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

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

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

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

(10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny

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

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

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*“

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

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, které byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

### Přehled podkladů

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

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 19.3.2021 pod č.j. 120 EX 31683/14-331.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 31.3.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informac z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- Kopie kupní smlouvy ze dne 7.4.2011.
- Kopie Dohody spoluvlastníků budovy.
- znalecký posudek z roku 2018.

## Literatura

- Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008
- Bradáč, A., Píala, J., Illavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007
- Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013
- Bradáč, A., Kledus, M., Weigcl, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002
- Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011
- Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007
- Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006
- Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012
- Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

## NÁLEZ

### Místopis

Město Pardubice se nachází na východě Čech v Pardubickém kraji. Leží ve východní části Polabí na soutoku řek Labe a Chrudimky, přibližně 100 kilometrů východně od Prahy a 20 km jižně od Hradce Králové v nadmořské výšce přibližně 220 metrů. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Jedná se o univerzitní a statutární město s výraznou správní, obytnou, obslužnou a výrobní funkcí pardubicko-hradecké aglomerace. Ze vzdělávacích zařízení se v Pardubicích nachází Univerzita Pardubice, kterou tvoří sedm fakult a jeden vysokoškolský ústav, dále je v Pardubicích také 19 středních škol, z toho dále 4 gymnázia, mnoho základních a mateřských škol. Zdravotní péči ve městě zajišťuje krajská nemocnice, individuální lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, mnoho kulturních památek, dostihové závodiště, knihovna a mnoho dalších. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, trolejbusy, příměstské autobusy a vlaky. Dále se zde nachází menší letiště.

Zelené Předměstí je evidenční část statutárního města Pardubice. Nachází se jihozápadně od historického centra Pardubic, na levém břehu Labe a zároveň levém břehu Chrudimky. V Zeleném Předměstí leží pardubické hlavní nádraží. Osa železniční trati rozděluje Zelené Předměstí na severní část, patřící k centrálnímu městskému obvodu Pardubice I a jižní část, patřící k obvodu Pardubice V. Téměř celé Zelené Předměstí spadá do katastrálního území Pardubice.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Pardubice v části Zelené Předměstí v ulici K Višňovce č.p. 1603.

Zastávka autobusu „Gorkého škola“ se nachází cca 400 m od oceňované nemovité věci. Zastávka trolejbusu „Gorkého“ se nachází cca 260 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Pardubice hlavní nádraží“ se nachází cca 2 km od oceňované nemovité věci.

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

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 2410/35 Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

## Celkový popis

Jedná se o řadový, vnitřní, bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 4 nadzemní podlaží (včetně podkrovní), kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově jsou celkem 3 jednotky. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod, vikýře a komín. Okna budovy jsou dřevěná zdvojená. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Stavebně-technický stav objektu je odpovídající průměrné údržbě. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na pozemku parc. č. St. 2456 (LV 42) stojí bytový dům s č.p. 1603. Pozemek parc. č. 2410/12 navazuje na pozemek parc. č. St. 2456 a společně tvoří jeden funkční celek obdélníkového tvaru. Pozemek je v Katastru vedený jako zahrada. Celková plocha pozemků je 207 m<sup>2</sup>. Přístup na pozemky je přes pozemek parc. č. 2410/35, který je ve vlastnictví města Pardubice.

### Byt 1603/1

Oceňovaná jednotka č. 1603/1 se nachází v budově č.p. 1603 v 1. NP a její dispozice je 1+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, chodby, koupelny s WC a terasy. Okna bytu jsou dřevěná zdvojená.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	17,90 m <sup>2</sup>
pokoj	18,40 m <sup>2</sup>
chodba	2,50 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	3,70 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>42,50 m<sup>2</sup></b>

K bytu patří terasa (8,20 m<sup>2</sup>). Plocha terasy není započtena do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 42,50 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie kupní smlouvy.

### Byt 1603/2

Oceňovaná jednotka č. 1603/2 se nachází v budově č.p. 1603 ve 2. NP a její dispozice je 1+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, chodby a koupelny s WC. Okna bytu jsou dřevěná zdvojená.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	18,00 m <sup>2</sup>
pokoj	18,50 m <sup>2</sup>
chodba	2,10 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	3,60 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>42,20 m<sup>2</sup></b>

Užitná plocha jednotky je 42,20 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie kupní smlouvy.



### Byt 1603/3

Occňovaná jednotka č. 1603/3 se nachází v budově č.p. 1603 v 2. NP, 3. NP a 4. NP. Jedná se o mezonetový byt. Okna bytu jsou dřevěná zdvojená. Celková plocha bytu je 86,5 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie kupní smlouvy.

Dispoziční řešení jednotky:

schodiště	5,50 m <sup>2</sup>
WC	1,10 m <sup>2</sup>
pokoj	12,20 m <sup>2</sup>
chodba	4,80 m <sup>2</sup>
koupelna	2,40 m <sup>2</sup>
pokoj s kk	27,60 m <sup>2</sup>
předsíň	3,90 m <sup>2</sup>
hala	6,30 m <sup>2</sup>
atrium	22,70 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>86,50 m<sup>2</sup></b>

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 31.3.2021 bez účasti povinného. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

### **Rizika**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

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

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

## ZNALECKÝ POSUDEK

Byt 1603/1

### I. Porovnávací hodnota

#### I.1. Jednotka č. 1603/1 Zelené Předměstí

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	42,50 m <sup>2</sup>

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

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

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

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

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

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

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

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

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném reálném trhu.

#### **Postup výpočtu**

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

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Byt 2+1 Pardubice - Zelené Předměstí  
**Lokalita:** Artura Krause 2321  
**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 (dispozičně upravený jako 3+kk), který se nachází ve městě Pardubice v části Zelené Předměstí v ulici Artura Krause. Byt sestává z předsíně, kuchyně, tří pokojů, koupelny, WC, sklepa a sklípku. Ve všech místnostech došlo k výměně původních oken za plastová, byly udělané nové stoupačky. Na podlahách jsou parkety, PVC, dlažba a koberec. Bytová jednotka má celkovou výměru 66 m<sup>2</sup>, součástí je sklep 7 m<sup>2</sup> a sklípek 2 m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve třetím nadzemním podlaží z celkových tří. Možnost odkupu půdních prostor pro výstavbu. Dům byl revitalizován (nová střecha, fasáda, stoupačky, nové vstupní dveře včetně zvonků).

**Užitná plocha:** 57,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,98
K5 Provedení a vybavení	0,97
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 11/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 800 000	57,00	49 123	0,93	45 684

**Název:** Byt 3+1 Pardubice - Zelené Předměstí

**Lokalita:** S. K. Neumanna 2505

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Pardubice v části Zelené Předměstí v ulici S. K. Neumanna. Byt o celkové výměře 65,84 m<sup>2</sup> (61,63 m<sup>2</sup> byt + 2,01 m<sup>2</sup> balkon + 2,2 m<sup>2</sup> sklep) je ve druhém nadzemním podlaží cihlového domu v ulici S.K. Neumanna v Pardubicích. Byt je v původním udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci. V bytě jsou plastová okna, vytápění je zajištěno dálkovým rozvodem tepla. Součástí je sklepní kóje v suterénu budovy. V bytovém domě je výtah, byly udělány rozvody vody a odpadu. Parkování je bezproblémové za domem.

**Užitná plocha:** 61,63 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,06
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,98
K5 Provedení a vybavení	0,97
K6 Celkový stav	1,03
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 400 000	61,63	38 942	1,04	40 500

**Název:** Byt 3+1 Pardubice - Zelené Předměstí

**Lokalita:** Čs. armády 2198

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Pardubice v části Zelené Předměstí v ulici Čs. armády. Byt o velikosti 82,5 m<sup>2</sup> je ve 4. patře cihlového bytového domu s výtahem na okraji sídliště Dukla Pardubice. Dispozice: tři samostatné neprůchozí pokoje orientované do vnitrobloku, obytná kuchyň s linkou a plynovým sporákem, dlouhá chodba, na jejímž konci je koupelna s vanou, umyvadlem a místem pro pračku, samostatné WC. K bytu patří ještě sklep v suterénu domu. Byt je v původním udržovaném stavu, v pokojích s parketami. Okna jsou plastová.

**Užitná plocha:** 82,50 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,12
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,98
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
12/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 523 420	82,50	42 708	1,10	46 979

Minimální jednotková porovnávací cena	40 500 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	44 388 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	46 979 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	44 388 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,50 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 886 490 Kč</b>

## Byt 1603/2

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 1603/2 Zelené Předměstí

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	42,20 m <sup>2</sup>

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

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

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

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

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

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

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

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

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

#### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Byt 2+1 Pardubice - Zelené Předměstí  
**Lokalita:** Artura Krause 2321  
**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 (dispozičně upravený jako 3+kk), který se nachází ve městě Pardubice v části Zelené Předměstí v ulici Artura Krause. Byt sestává z předsíně, kuchyně, tří pokojů, koupelny, WC, sklepa a sklípku. Ve všech místnostech došlo k výměně původních oken za plastová, byly udělané nové stoupačky. Na podlahách jsou parkety, PVC, dlažba a koberec. Bytová jednotka má celkovou výměru 66 m<sup>2</sup>, součástí je sklep 7 m<sup>2</sup> a sklípek 2 m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve třetím nadzemním podlaží z celkových tří. Možnost odkupu půdních prostor pro výstavbu. Dům byl revitalizován (nová střecha, fasáda, stoupačky, nové vstupní dveře včetně zvonků).

**Užitná plocha:** 57,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,94
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 11/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 800 000	57,00	49 123	0,92	45 193

**Název:** Byt 3+1 Pardubice - Zelené Předměstí

**Lokalita:** S. K. Neumanna 2505

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Pardubice v části Zelené Předměstí v ulici S. K. Neumanna. Byt o celkové výměře 65,84 m<sup>2</sup> (61,63 m<sup>2</sup> byt + 2,01 m<sup>2</sup> balkon + 2,2 m<sup>2</sup> sklep) je ve druhém nadzemním podlaží cihlového domu v ulici S.K. Neumanna v Pardubicích. Byt je v původním udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci. V bytě jsou plastová okna, vytápění je zajištěno dálkovým rozvodem tepla. Součástí je sklepní kóje v suterénu budovy. V bytovém domě je výtah, byly udělány rozvody vody a odpadu. Parkování je bezproblémové za domem.

**Užitná plocha:** 61,63 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,06
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,94
K6 Celkový stav	1,03
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 400 000	61,63	38 942	1,03	40 110

**Název:** Byt 3+1 Pardubice - Zelené Předměstí

**Lokalita:** Čs. armády 2198

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Pardubice v části Zelené Předměstí v ulici Čs. armády. Byt o velikosti 82,5 m<sup>2</sup> je ve 4. patře cihlového bytového domu s výtahem na okraji sídliště Dukla Pardubice. Dispozice: tři samostatné neprůchozí pokoje orientované do vnitrobloku, obytná kuchyň s linkou a plynovým sporákem, dlouhá chodba, na jejímž konci je koupelna s vanou, umyvadlem a místem pro pračku, samostatné WC. K bytu patří ještě sklep v suterénu domu. Byt je v původním udržovaném stavu, v pokojích s parketami. Okna jsou plastová.

**Užitná plocha:** 82,50 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,12
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,97
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
12/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 523 420	82,50	42 708	1,09	46 552

Minimální jednotková porovnávací cena	40 110 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	43 952 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	46 552 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	43 952 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	42,20 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 854 774 Kč</b>

## Byt 1603/3

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 1603/3 Zelené Předměstí

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	86,50 m <sup>2</sup>

#### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

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

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

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

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

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

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

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

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

#### **Postup výpočtu**

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

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.



**Srovnatelné nemovité věci:****Název:** Byt 2+1 Pardubice - Zelené Předměstí**Lokalita:** Artura Krause 2321**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 (dispozičně upravený jako 3+kk), který se nachází ve městě Pardubice v části Zelené Předměstí v ulici Artura Krause. Byt sestává z předsíně, kuchyně, tří pokojů, koupelny, WC, sklepa a sklípku. Ve všech místnostech došlo k výměně původních oken za plastová, byly udělané nové stoupačky. Na podlahách jsou parkety, PVC, dlažba a koberec. Bytová jednotka má celkovou výměru 66 m<sup>2</sup>, součástí je sklep 7 m<sup>2</sup> a sklípek 2 m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve třetím nadzemním podlaží z celkových tří. Možnost odkupu půdních prostor pro výstavbu. Dům byl revitalizován (nová střecha, fasáda, stoupačky, nové vstupní dveře včetně zvonků).**Užitná plocha:** 57,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,91
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,94
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 11/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kč	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 800 000	57,00	49 123	0,81	39 790

**Název:** Byt 3+1 Pardubice - Zelené Předměstí**Lokalita:** S. K. Neumanna 2505**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Pardubice v části Zelené Předměstí v ulici S. K. Neumanna. Byt o celkové výměře 65,84 m<sup>2</sup> (61,63 m<sup>2</sup> byt + 2,01 m<sup>2</sup> balkon + 2,2 m<sup>2</sup> sklep) je ve druhém nadzemním podlaží cihlového domu v ulici S.K. Neumanna v Pardubicích. Byt je v původním udržovaném stavu, vhodný k rekonstrukci. V bytě jsou plastová okna, vytápění je zajištěno dálkovým rozvodem tepla. Součástí je sklepní kóje v suterénu budovy. V bytovém domě je výtah, byly udělané rozvody vody a odpadu. Parkování je bezproblémové za domem.**Užitná plocha:** 61,63 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,94
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,94
K6 Celkový stav	1,03
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 400 000	61,63	38 942	0,91	35 437

**Název:** Byt 3+1 Pardubice - Zelené Předměstí

**Lokalita:** Čs. armády 2198

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Pardubice v části Zelené Předměstí v ulici Čs. armády. Byt o velikosti 82,5 m<sup>2</sup> je ve 4. patře cihlového bytového domu s výtahem na okraji sídliště Dukla Pardubice. Dispozice: tři samostatné neprůchozí pokoje orientované do vnitrobloku, obytná kuchyň s linkou a plynovým sporákem, dlouhá chodba, na jejímž konci je koupelna s vanou, umyvadlem a místem pro pračku, samostatné WC. K bytu patří ještě sklep v suterénu domu. Byt je v původním udržovaném stavu, v pokojích s parketami. Okna jsou plastová.

**Užitná plocha:** 82,50 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,97
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
12/2020

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 523 420	82,50	42 708	0,97	41 427

Minimální jednotková porovnávací cena	35 437 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 885 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	41 427 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	38 885 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	86,50 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 363 553 Kč</b>

## ODŮVODNĚNÍ

### Byt 1603/1

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1603/1 Zelené Předměstí 1 886 490,- Kč

### Byt 1603/2

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1603/2 Zelené Předměstí 1 854 774,40 Kč

### Byt 1603/3

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1603/3 Zelené Předměstí 3 363 552,50 Kč

**Porovnávací hodnota**

**7 104 817 Kč**

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

**Obvyklá cena**

**7 104 000 Kč**

slovy: Sedmmilionůjednostočtyřtisíc Kč

## ZÁVĚR

### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

A) jednotky č. 1603/1 (byt) v budově Zelené Předměstí č.p. 1603 (bydlení, LV 42) na pozemku parc. č. St. 2456 (I.V 42) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2456 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 2410/12 (zahrada) o velikosti 425/1712 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 70933,

B) jednotky č. 1603/2 (byt) v budově Zelené Předměstí č.p. 1603 (bydlení, LV 42) na pozemku parc. č. St. 2456 (I.V 42) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2456 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 2410/12 (zahrada) o velikosti 422/1712 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 70933,

C) jednotky č. 1603/3 (byt) v budově Zelené Předměstí č.p. 1603 (bydlení, LV 42) na pozemku parc. č. St. 2456 (LV 42) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2456 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 2410/12 (zahrada) o velikosti 865/1712 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 70933.

### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

A) nezjištěno.

B) nezjištěno.

C) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši 1.887.000,- Kč.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši 1.854.000,- Kč.

C) - v objektivní zaokrouhlené výši 3.363.000,- Kč.

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

A) nezjištěny.

B) nezjištěny.

C) nezjištěny.

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

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 70933	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 42	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	1

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21189 znaleckého deníku.

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástěcký

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

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

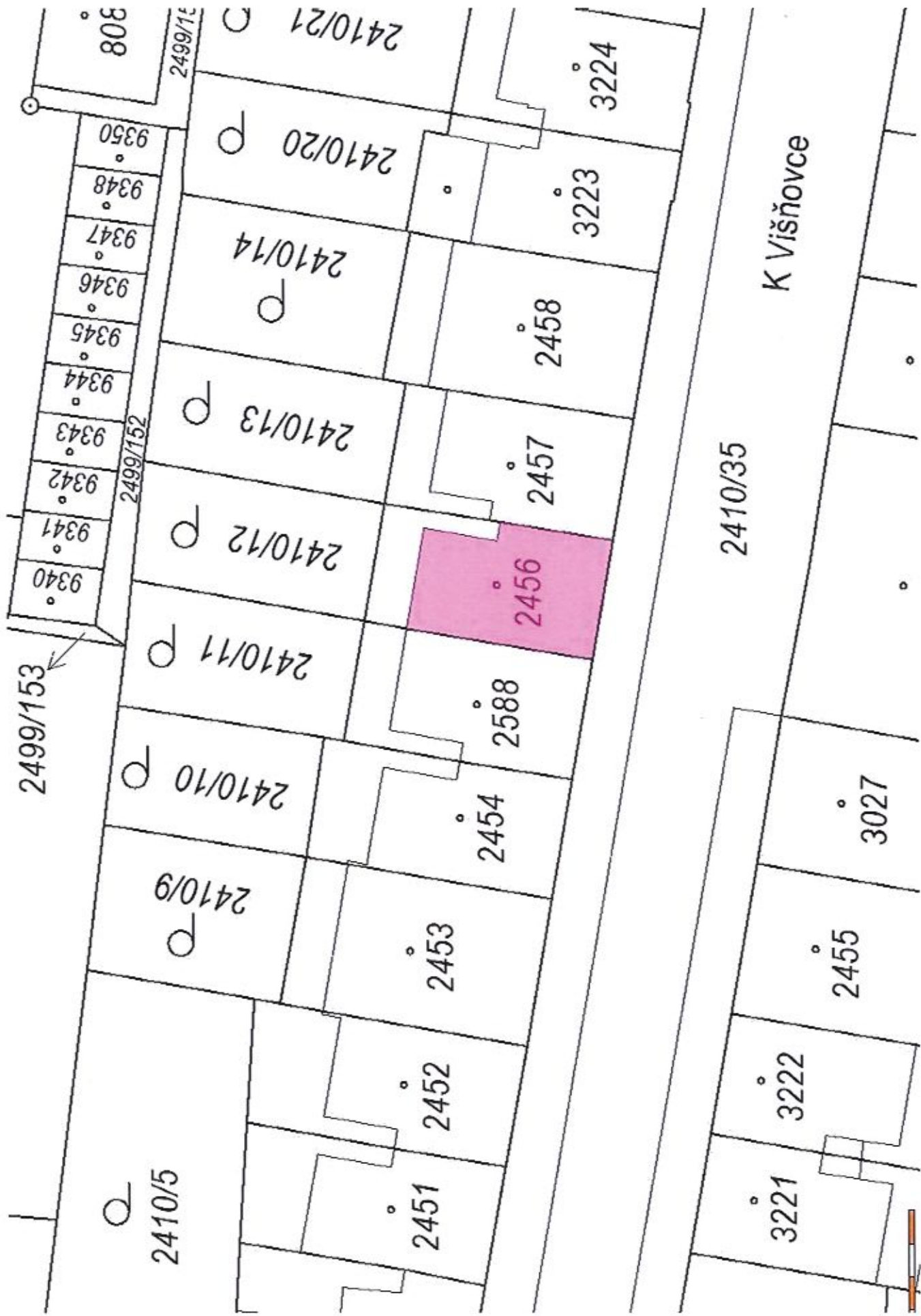
Ing. Jiří Roub

V Praze 29.4.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



2499/153

2499/152

2499/151

808

9340

9341

9342

9343

9344

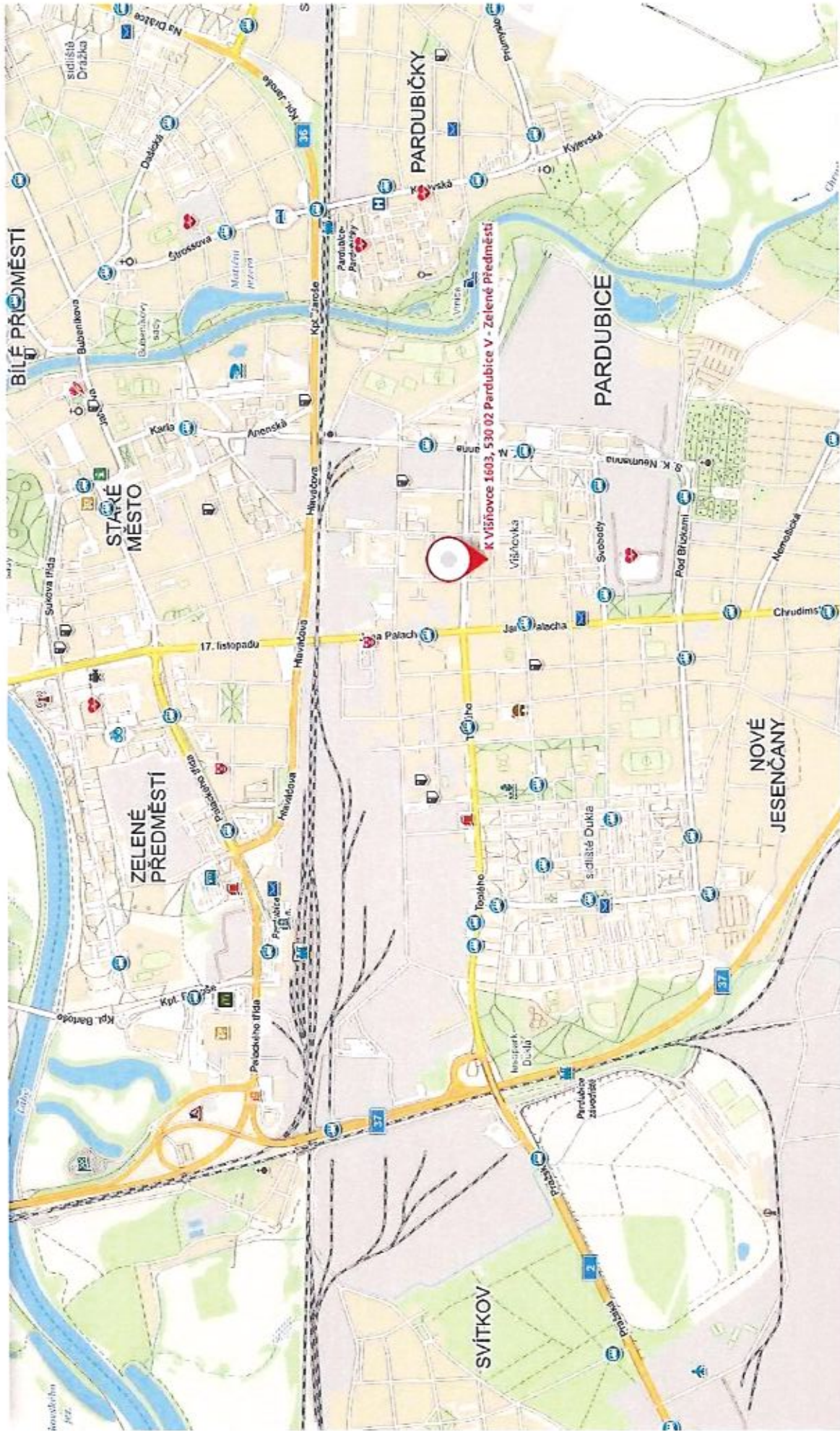
9345

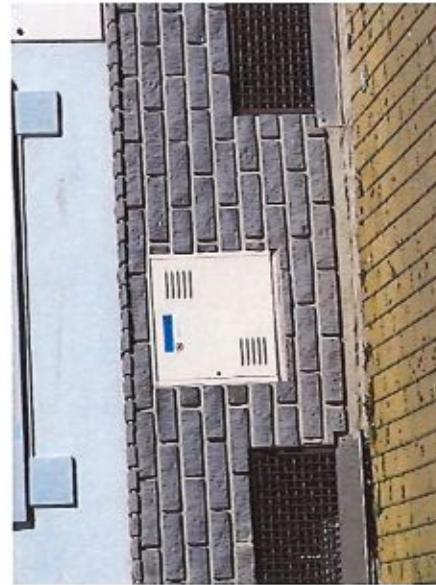
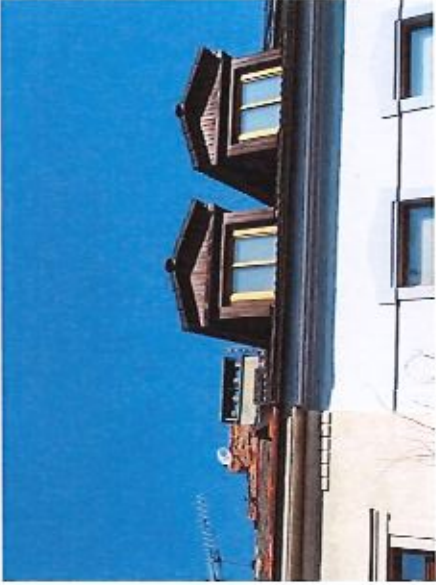
9346

9347

9348

9350







Příloha: schématické půdorysy všech podlaží budovy č.p. 1603 postavené na pozemku označeném jako st.p.p.č. 2456 v k.ú. Pardubice, část obce Zelené Předměstí, obec Pardubice s uvedením čísel, polohy a rozměrových ploch všech jednotek v domě a s vyznačením společných částí domu.

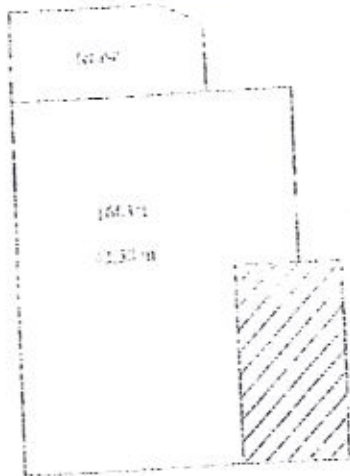
1. N.P. - 2. poschodí



3. N.P. - podzemí



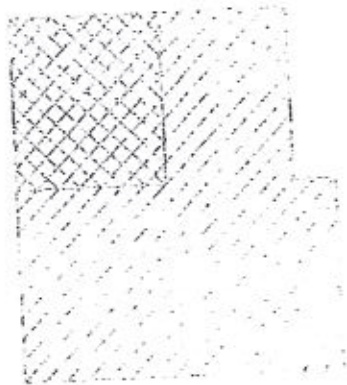
1. N.P. - přízemí



2. N.P. - 1. poschodí



3. N.P. - dvorček



Legenda: 1603-1 - jednotka 1603-1, 1603-2 - jednotka 1603-2, 1603-3 - společná část domu