

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1250-86/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 2086/6 zapsaná na listu vlastnictví č. 53979, vymezená v budově Zelené Předměstí, č.p. 2086, 2087, zapsané na LV č. 12640, stojící na st. parcele č. 3815, 3816, zapsané na LV č. 12640. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 625/10000 na společných částech bytového domu č.p. 2086, 2087, zapsaného na LV č. 12640 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 625/10000 na st. parcele č. 3815 o výměře 234 m² a st. parcele č. 3816 o výměře 228 m², obě vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 12640. To vše v k.ú. Pardubice, obec Pardubice, okres Pardubice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Podíl 1/2.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

| | |
|---|---------------------|
| TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé podílu 1/2 | 2 350 000 Kč |
|---|---------------------|

Počet stran: 25 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.7.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 9.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **podílu 1/2 na bytové jednotce** č. 2086/6 zapsané na listu vlastnictví č. 53979, vymezené v budově Zelené Předměstí, č.p. 2086, 2087, zapsané na LV č. 12640, stojící na st. parcele č. 3815, 3816, zapsané na LV č. 12640. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 625/10000 na společných částech bytového domu č.p. 2086, 2087, zapsaného na LV č. 12640 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 625/10000 na st. parcele č. 3815 o výměře 234 m² a st. parcele č. 3816 o výměře 228 m², obě vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 12640. To vše v k.ú. Pardubice, obec Pardubice, okres Pardubice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.7.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

informace z CUZK.cz

<https://INEM.cz/> - portál pro znalce

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady
prohlášení vlastníků BJ
<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně

některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájemy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Pardubice
Adresa nemovité věci: Čs. armády 2086, 530 02 Pardubice

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Teplý Zdeněk a Teplá Miloslava, Čs. armády 2086, 530 02 Pardubice, LV: 53979, podíl: 1/2
Martin Habrnal, K Dubině 682, 530 06 Pardubice, LV: 53979, podíl: 1/2

Číslo jednotky 2086/6

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: č. p. 2086, 2087

Katastrální území: Pardubice [717657]

Číslo LV: 53979

Podíl na společných částech: 625/10000

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice

Dokumentace a skutečnost

Vlastník oceňovaného podílu neumožnil prohlídku interiérů BJ ani BD. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace, předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným tech.stavem zejména interiéru a tech. zařízení BD a BJ. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Pardubice jsou univerzitní a statutární město na východě Čech, metropole Pardubického kraje s kompletní občanskou vybaveností. Leží ve východní části Polabí na soutoku řek Labe a Chrudimky, přibližně 100 kilometrů východně od Prahy. Pardubice jsou železničním dopravním uzlem, dálnice D11 cca 10km, výhodou je i přítomnost letiště se smíšeným provozem. Průmysl: Paramo, Synthesia, sport: Velká pardubická, Zlatá přilba, hokej HC, basketbal BK, školství : MŠ, ZŠ, ZUŠ, VŠ.

Situace

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: širší centrum - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2309/3

Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město,
53002 Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt č. 2086/6 je situován ve 4. podlaží v bytovém domě č.p. 2086, 2087 stojící na pozemcích p. č. st. 3815, p. č. st. 3816, k.ú. Pardubice. K bytu náleží podíl o velikosti 625/10000 na společných částech bytového domu č. p. 2086, 2087 a na pozemcích p. č. st. 3815, p. č. st. 3816, k.ú. Pardubice. Oceňovaný byt o velikosti 3+1 se sestává z chodby, koupelny, WC, spíže, kuchyně, 3x pokoje, k dispozici lodžie a dva sklepy. Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou pravděpodobně zděné, cihlové, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je valbová, krytina je taška, klempířské prvky plechové, s nátěrem, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je zřejmě betonové prefabrikované s teraco úpravou, okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější fasáda zateplena. V bytovém domě k dispozici výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody, kanalizace, plynu, topení ústřední, příprava dálková vč. TUV. Zdravotně-technické vybavení bytu je pravděpodobně v původním, zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří pravděpodobně kuchyňská linka, kombinovaný sporák, vnitřní dveře, umyvadlo, vana a záchod, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody SV a TUV, kanalizace, plynu. Podlahy bytu pravděpodobně opatřeny dřevěnými parketami. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z přelomu 50. a 60.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 60 let. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním úpravám (fasáda, střecha, okna) a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné stavební závady. Oceňovaná bytová jednotka nebyla zpřístupněna, znalecký posudek je vypracován dle informací zjištěných při místním šetření a z prohlášení vlastníka BJ (skutečný stav se může odlišovat od předpokladů a odhadů znalce). Bytová jednotka je pravděpodobně v původním stavu, před rekonstrukcí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

| | |
|----|--|
| 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: nejsou

| | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

| | |
|-----|-----------------------------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Ostatní finanční a právní omezení |

Komentář: Zástavní právo smluvní, Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru, Závazek neumožnit zápis nového zást.
práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

| | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|

Komentář: Bytovou jednotku užívají vlastníci oceňované 1/2.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 2086/6
2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka č. 2086/6
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 2086/6

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Bytová jednotka |
| Adresa předmětu ocenění: | Čs. armády 2086 530 02 Pardubice |
| LV: | 53979 |
| Kraj: | Pardubický |

Okres: Pardubice
Obec: Pardubice
Katastrální území: Pardubice
Počet obyvatel: 91 755

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,823,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,02 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,113}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$$

1. Bytová jednotka č. 2086/6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně

koeficient dle typu podlahové plochy

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------------|
| Bytová jednotka č. 2086/6: | 80,06 * 1,00 = | 80,06 m ² |
| lodžie: | 2,96 * 0,20 = | 0,59 m ² |
| sklep: | 2,75 * 0,10 = | 0,28 m ² |
| sklep: | 2,12 * 0,10 = | 0,21 m ² |

Započítaná podlahová plocha bytu:

81,14 m²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,40 | 100 | 1,00 | 5,40 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,20 | 100 | 1,00 | 18,20 |
| 3. Stropy | S | 8,40 | 100 | 1,00 | 8,40 |
| 4. Krov, střecha | S | 4,90 | 100 | 1,00 | 4,90 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,70 | 100 | 1,00 | 5,70 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 10. Schody | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 11. Dveře | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 15. Vytápění | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,10 | 100 | 1,00 | 5,10 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 |
| 24. Výtahy | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 25. Ostatní | C | 5,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | C | 3,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 90,60 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9060 |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]: | = | 8 020,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9060 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4930 |
| Základní cena upravená [Kč/m ²] | = | 18 710,40 |
| Plná cena: 81,14 m ² * 18 710,40 Kč/m ² | = | 1 518 161,86 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 140 = 42,9 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 42,9 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

| | |
|---|----------------------|
| * | 0,571 |
| = | 866 870,42 Kč |
| * | 1,113 |
| = | 964 826,78 Kč |

Bytová jednotka č. 2086/6 - zjištěná cena

= **964 826,78 Kč**

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] | |
|---|---------------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|---------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek | | | | | |
| § 4 odst. 1 | 2 823,- | 1,060 | | 2 992,38 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 3816 | 228 | 2 992,38 | 682 262,64 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 3815 | 234 | 2 992,38 | 700 216,92 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 462 | | 1 382 479,56 |

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu
Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|---|------------------------|
| = | 1 382 479,56 Kč |
| * | 625 / 10 000 |

Pozemky - zjištěná cena celkem

= **86 404,97 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 2086/6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně

koeficient dle typu podlahové plochy

| | | | |
|-----------------------------------|---------|--------|----------------------------|
| Bytová jednotka č. 2086/6: | 80,06 * | 1,00 = | 80,06 m ² |
| lodžie: | 2,96 * | 0,20 = | 0,59 m ² |
| sklep: | 2,75 * | 0,10 = | 0,28 m ² |
| sklep: | 2,12 * | 0,10 = | 0,21 m ² |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | | | <u>81,14 m²</u> |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 5,40 | 100 | 1,00 | 5,40 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,20 | 100 | 1,00 | 18,20 |
| 3. Stropy | S | 8,40 | 100 | 1,00 | 8,40 |
| 4. Krov, střecha | S | 4,90 | 100 | 1,00 | 4,90 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,70 | 100 | 1,00 | 5,70 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 10. Schody | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 11. Dveře | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 15. Vytápění | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80 |
| 16. Elektroinstalace | S | 5,10 | 100 | 1,00 | 5,10 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |

| | | | | | |
|-----------------------------|---|------|-----|------|------|
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 20. Vnitřní plynovod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 21. Ohřev teplé vody | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 22. Vybavení kuchyní | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,90 | 100 | 1,00 | 3,90 |
| 24. Výtahy | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 25. Ostatní | C | 5,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | C | 3,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |

Součet upravených objemových podílů 90,60
 Koeficient vybavení K₄: **0,9060**

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]: | = | 8 020,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9060 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,1000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,4930 |
| Základní cena upravená [Kč/m ²] | = | 18 710,40 |

Plná cena: 81,14 m² * 18 710,40 Kč/m² = **1 518 161,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 140 = 42,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 42,9 % / 100) * **0,571**

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 625 / 10 000

Bytová jednotka č. 2086/6 - zjištěná cena = **866 870,42 Kč**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 2086/6

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Užitná plocha: | 81,14 m ² |
| Zastavěná plocha: | 81,14 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | | |
|-----------------------------------|--|----------------------|
| Název: | Bytová jednotka | |
| Lokalita: | kpt. Nálepky, Pardubice, okres Pardubice | |
| Popis: | Byt 3+1, 72 m ² z toho 5m ² sklep, se dvěma zasklenými lodžie se nachází v revitalizovaném cihlovém bytovém domě s výtahem ve velmi vyhledávané lokalitě Dukla, ulice Kpt. Nálepky, Pardubice. Byt, který je situován na dvě světové strany, prošel dřívější rekonstrukcí. V kuchyni je kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči. Z dětského pokoje a z ložnice je vstup na dvě lodžie. V obývacím pokoji je instalována přepážka oddělující jídelní část od části obývacího pokoje. Chodba je prostorná, se šatnou a komorou. Koupelna s vanou a toaletou, podlaha - dlažba. Ostatní podlahy v bytě jsou pokryté PVC a koberci. Vytápění a ohřev vody dálkově. K bytu náleží velký sklep a společné prostory v domě. Parkování zdarma u domu. Veškerá občanská vybavenost. K dispozici po dohodě. | |
| Dispozice: | 3+1 | |
| Typ stavby: | zděný | |
| Užitná plocha: | 77,00 m ² | |
| Použité koeficienty: | | |
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 | |
| K3 Poloha | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 | |
| K5 Celkový stav | 0,95 | |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: | Po částečné rekonstrukci, dvě lodžie. | |
| Cena k 27.3.2022 | Celkový koeficient Kc | Upravená cena |
| 4 420 000 Kč | 0,95 | 4 199 000 Kč |



Zdroj: INEM.cz

| | |
|-------------------|--|
| Název: | Bytová jednotka |
| Lokalita: | Artura Krause, Pardubice, okres Pardubice |
| Popis: | Rekonstruovaný byt, který se nachází ve 3. nadzemním podlaží bytového domu v žádané části Pardubic, v ulici Artura Krause 2370. Dům je po částečné revitalizaci (střecha, zateplení fasády, plastová okna - r. 2 011). Celková plocha bytu včetně příslušenství je 74 m ² , dispozice je řešena jako 3+1. Skládá se z prostorné chodby, průchozího obývacího pokoje, kuchyně s jídelnou, ložnice, dětského pokoje, koupelny s vanou, WC. K bytu patří dva sklepy (4 a 7 m ² - větší sklep není započítán do celkové plochy bytu). V roce 2 012 proběhla rekonstrukce bytu (elektřina v mědi, odpady v plastu). Parkování zdarma přímo u domu. V blízkosti bytu se nachází zastávka MHD, mateřské školy, základní škola, sportovní hřiště, dětské hřiště, lékárna a pošta. Ihned k dispozici. |
| Podlaží: | 3. |
| Dispozice: | 3+1 |

| | | | |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------------|--|
| Typ stavby: | zděný | | |
| Užitná plocha: | 74,00 m ² | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu | | 1,00 | |
| K3 Poloha | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | | 1,00 | |
| K5 Celkový stav | | 0,95 | |
| K6 Vliv pozemku | | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | 1,00 | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: | BJ po rekonstrukci. | | |
| Cena k 1.8.2022 | Celkový koeficient Kc | Upravená cena | |
| 4 890 000 Kč | 0,95 | 4 645 500 Kč | |



Zdroj: INEM.cz

| | | | |
|-----------------------------------|---|----------------------|--|
| Název: | Bytová jednotka | | |
| Lokalita: | Jiráňkova, Pardubice, okres Pardubice | | |
| Popis: | 3+1 v Pardubicích (Dukla) v těsné blízkosti lesoparku. Byt v osobním vlastnictví o celkové výměře 75m ² se nachází ve 4.nadzemním podlaží (bez výtahu). Svým umístěním v RD se nabízí možnost půdní vestavby na byt-mezonet (není předjednáno, ale je možné). Orientace bytu S, J a V. Dispozice bytu: kuchyň (10m ²), obývací pokoj (22m ²) s francouzským balkonem je jediným průchozím pokojem, pokoj č.1 (12m ²), pokoj č.2 (15m ²), chodba (10m ²), zděná koupelna (3m ²), WC s okénkem (2m ²) a spíž s okénkem (1m ²). Plastová okna. V pokojích renovované parkety; v chodbě, koupelně a WC původní dlažba. Součástí prodeje je praktická vestavěná dřevěná zrcadlová skříň. Vstup do bytu zajištěn bezpečnostními dveřmi BEDEX. Vytápění bytu je centrální, dálkové. K bytu náleží dva nadstandardně prostorné sklepy. Ve společných prostorách domu je sušárna. Dům je zateplen a má novou fasádu. Parkování zajištěno před domem nebo v blízkém okolí. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu pěti minut autem, v blízkosti domu se nachází MHD. Velmi klidná lokalita nabízí pohodlné rodinné bydlení. | | |
| Podlaží: | 4. | | |
| Dispozice: | 3+1 | | |
| Typ stavby: | zděný | | |
| Užitná plocha: | 75,00 m ² | | |
| Použité koeficienty: | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | 1,00 | |
| K2 Velikosti objektu | | 1,00 | |
| K3 Poloha | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | | 1,00 | |
| K5 Celkový stav | | 1,00 | |
| K6 Vliv pozemku | | 1,00 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | 0,95 | |
| Zdůvodnění koeficientu Kc: | Před rekonstrukcí. | | |
| Cena k 26.7.2022 | Celkový koeficient Kc | Upravená cena | |
| 5 400 000 Kč | 0,95 | 5 130 000 Kč | |



Zdroj: INEM.cz

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 4 199 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 4 658 167 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 5 130 000 Kč/ks |

| | |
|---|------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání | |
| Průměrná jednotková cena | 4 658 167 Kč/ks |
| Výsledná porovnávací hodnota | 4 658 167 Kč |

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|------------------------------|---------------|
| 1. Bytová jednotka č. 2086/6 | 964 826,80 Kč |
| 2. Pozemky | 86 405,- Kč |

Výsledná cena - celkem: **1 051 231,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 051 230,- Kč**

slovy: Jedenmilionpadesátjednatisícdvěstětřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 051 230 Kč

slovy: Jedenmilionpadesátjednatisícdvěstětřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

| | |
|--------------------------------|---------------|
| 1.1. Bytová jednotka č. 2086/6 | 866 870,40 Kč |
|--------------------------------|---------------|

2. Porovnávací hodnota

| | |
|--------------------------------|----------------|
| 2.1. Bytová jednotka č. 2086/6 | 4 658 167,- Kč |
|--------------------------------|----------------|

| | |
|---------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota | 4 658 167 Kč |
| Věcná hodnota | 866 870 Kč |

Silné stránky

- + BD po revitalizaci
- + vyhledávaná lokalita
- + v BD výtah
- + dobrá občanská vybavenost
- + lodžie

Slabé stránky

- BJ pravděpodobně před rekonstrukcí
- možnost parkování

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

4 700 000 Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsettisíc Kč

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových jednotek v lokalitě Pardubice, část obce Zelené Předměstí a okolí. O obdobné BJ je v místě nadprůměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je dobrá občanská vybavenost. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **podílu 1/2 na bytové jednotce** č. 2086/6 zapsané na listu vlastnictví č. 53979, vymezené v budově Zelené Předměstí, č.p. 2086, 2087, zapsané na LV č. 12640, stojící na st. parcele č. 3815, 3816, zapsané na LV č. 12640. Se spoluvlastnickým podílem o velikosti 625/10000 na společných částech bytového domu č.p. 2086, 2087, zapsaného na LV č. 12640 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 625/10000 na st. parcele č. 3815 o výměře 234 m² a st. parcele č. 3816 o výměře 228 m², obě vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 12640. To vše v k.ú. Pardubice, obec Pardubice, okres Pardubice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

podílu 1/2

2 350 000 Kč

slovy: Dvamilionytřístapadesáttisíc Kč

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyla umožněna prohlídka a zaměření interiérů BJ a BD.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|-------------------------|---|
| KATASTRÁLNÍ MAPA | 1 |
| MAPA OBCE, MAPA OBLASTI | 1 |
| FOTODOKUMENTACE | 3 |

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1250-86/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 9.8.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

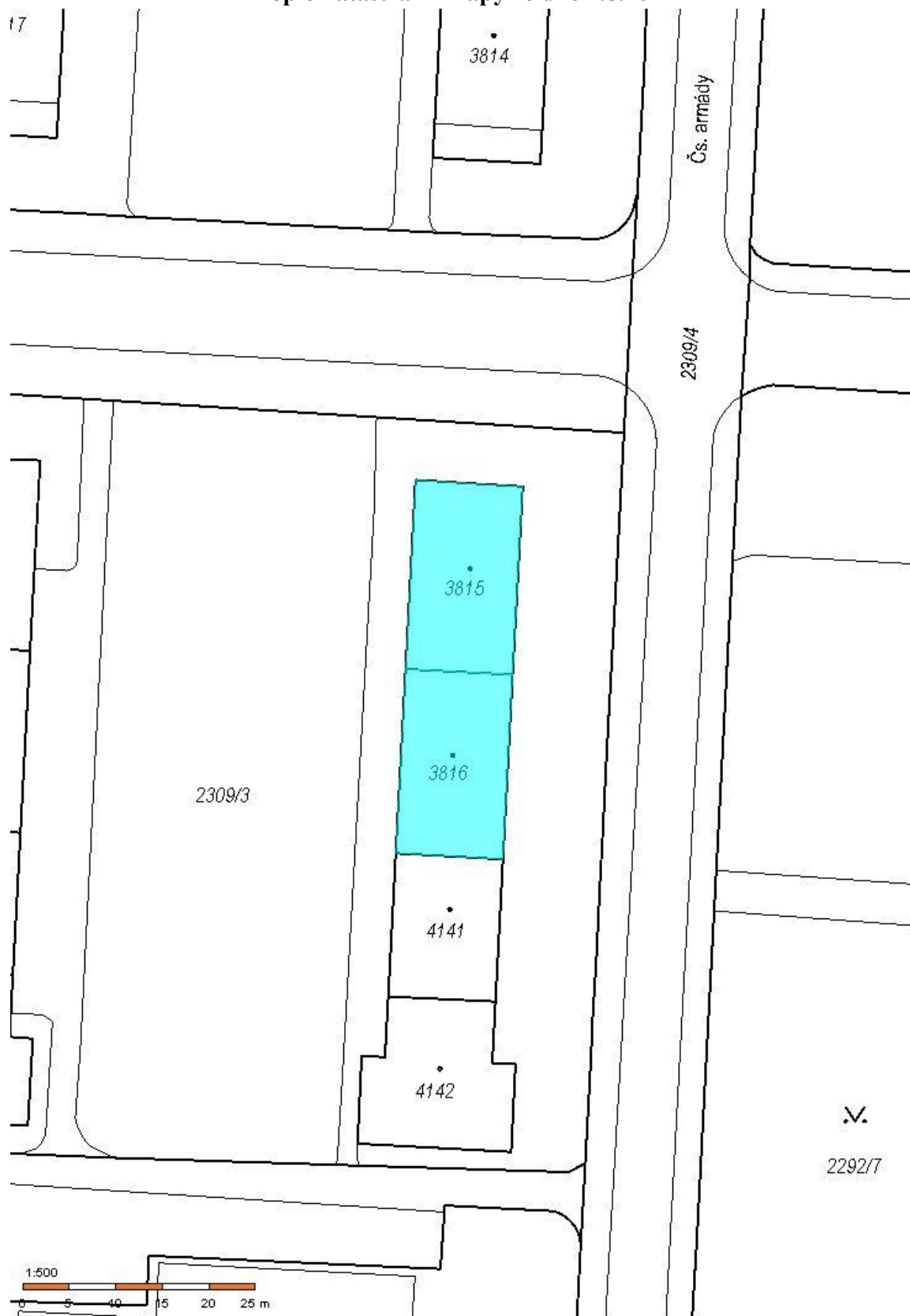
ZUOM, a.s.
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

| | počet stran A4 v příloze: |
|-------------------------|---------------------------|
| KATASTRÁLNÍ MAPA | 1 |
| MAPA OBCE, MAPA OBLASTI | 1 |
| FOTODOKUMENTACE | 3 |

Kopie katastrální mapy ze dne 7.8.2022



Pozemek p.č. st. 3815, 3816 v k.ú. č. 717657

Mapa oblasti

