



**Bytový dům č.p.974, ul.Jiráskova, k.ú.Pardubice, obec Pardubice,
okres Pardubice**

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo: 1806 - 72 / 2014

Znalecký posudek č. 1806-72/2014

O ceně nemovitostí - bytové jednotky č.974/13 ve 4.NP bytového domu č.p.974 na stavební parcele p.č.St.1579, včetně spoluvlastnického podílu v poměru 545/10000 na společných částech bytového domu č.p.974 a spoluvlastnického podílu v poměru 545/10000 na stavební parcele p.č.St.1576, katastrální území Pardubice (717657), obec Pardubice (555134) a okres Pardubice (CZ0532).

Objednatel posudku:

Ing.Eva Jeřábková, Prokonzulta,a.s.-dražební společnost, Křenová 299/26, 60200 Brno.

Účel posudku:

Stanovení **obvyklé ceny** bytové jednotky č.974/13 ve 4.NP bytového domu č.p.974 na stavební parcele p.č.St.1579, včetně spoluvlastnického podílu v poměru 545/10000 na společných částech bytového domu č.p.974 a spoluvlastnického podílu v poměru 545/10000 na stavební parcele p.č.St.1576, katastrální území Pardubice (717657), obec Pardubice (555134) a okres Pardubice (CZ0532).

Posudek vypracoval

Ing. Josef Janko, znalec, bytem:

V Ráji 1821

530 02 Pardubice 2

mobil:606275930, 774275930

e-mail:j.janko@seznam.cz

<http://ocenovani-nemovitosti.com>

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 10.7.2014

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů,
Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Zvláštní požadavky: nejsou

Tento znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a včetně příloh a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

V Pardubicích dne 11.7.2014

A. Nález

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

1. Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů,
2. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
3. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
4. Prohlídka nemovitosti provedena dne 10.7.2014 za přítomnosti znalce.
5. Údaje sdělené zástupcem objednatele posudku.
6. Snímek z pozemkové mapy pro katastrální území 717657 - Pardubice.
7. LV č. 58763 pro obec 555134 - PARDUBICE a katastrální území 717657 - Pardubice.
8. LV č. 58109 pro obec 555134 - PARDUBICE a katastrální území 717657 - Pardubice.

Popis nemovitosti

a) Popis aktuálního fyzického stavu v terénu:

Oceňovaná nemovitost (tj.bytová jednotka č.974/13, včetně spoluvlastnického podílu v poměru 545/10000 na společných částech bytového domu č.p.974 a spoluvlastnického podílu v poměru 545/10000 na stavební parcele p.č.St.1579) je umístěna v bytovém domě č.p.974 ve 4.NP. Bytový dům č.p.974 je umístěn v katastrálním území Pardubice, v obci Pardubice, v ulici Jiráskova, okres Pardubice. Jedná se o část obce, kde se nachází bytové domy a objekty občanské vybavenosti. Bytový dům č.p.974 je napojen na el. síť, plynovod, veřejnou kanalizaci a veřejný vodovod. Přístup k nemovitosti je po zpevněné místní komunikaci.

Bytový dům č.p.974 je podsklepený a má čtyři nadzemní podlaží.

b) Porovnání se stavem evidovaným v katastru nemovitostí:

Budova č.p.974 na stavební parcele p.č.St.1579 je vedena v katastru nemovitostí jako objekt se způsobem využití bydlení. Využití budovy č.p.974 evidované v katastru nemovitostí souhlasí se skutečným stavem. Budova č.p.974 byla prohlášením vlastníka rozdělena na jednotlivé bytové jednotky a příslušné spoluvlastnické podíly na společných částech domu a pozemku p.č.St.1579. V budově č.p.974 se nachází celkem 12 bytových jednotek.

c) Konkretizace součástí a příslušenství bytové jednotky č.974/13:

Bytová jednotka č.974/13, která se nachází ve 4.NP bytového domu č.p.974 se skládá z těchto částí: pokoj (20,26 m²), pokoj (15,52 m²), kuchyň (5,77 m²), předsiň (3,02 m²), koupelna (3,29 m²), WC (1,38 m²), sklep (4,49 m²). Součástí bytové jednotky č.974/13 je spoluvlastnický podíl o velikosti 545/10000 z celku na společných částech domu a stavební parcele p.č.St.1579.

d) Specifikace vybavení dané lokality základními inženýrskými sítěmi:

V místě, kde se nachází bytový dům č.p.974 stojící na stavební parcele p.č.St.1579, ve kterém je bytová jednotka č.974/13 je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plynovod a el. síť. Údaje o inženýrských sítích uvedené v Malém lexikonu obcí ČR 2012 pro obec Pardubice plně odpovídají skutečnému stavu a možnosti napojení bytového domu č.p.974 na stavební parcele p.č.St.1579 na tyto inženýrské sítě.

e) Výhodnost polohy oceňované nemovitosti na území obce:

Oceňovaná nemovitost (tj.bytová jednotka č.974/13, včetně spoluvlastnického podílu v poměru 545/10000 na společných částech bytového domu č.p. 974 a spoluvlastnického podílu v poměru 545/10000 na stavební parcele p.č.St.1579) je umístěna v bytovém domě č.p.974 ve 4.NP. Bytový dům č.p.974 je umístěn v katastrálním území Pardubice, v obci Pardubice, v ulici Jiráskova, okres Pardubice. Jedná se o část obce, kde se nachází bytové domy a objekty občanské vybavenosti. Z hlediska dostupnosti inženýrských sítí, služeb, obchodů, zdravotní péče, kulturních zařízení, škol, vlakových a autobusových spojů se jedná o velmi dobrou polohu.

f) Stručná charakteristika obce Pardubice a informace o dalších okolnostech, které mohou mít významný vliv na výslednou zjištěnou cenu předmětné nemovitosti:

Pardubice jsou správním, administrativním a kulturním centrem Pardubického kraje. Současně tvoří Pardubice vzhledem k počtu obyvatel i ekonomickému potenciálu hospodářské centrum celého regionu. Z tohoto pohledu je významná koncentrace kvalifikovaných pracovních sil jak v oblasti podnikové sféry, tak v oblasti vědy, výzkumu a školství.

S účinností od 1.1.2001 se Pardubice staly v rámci nového územně správního členění republiky krajským městem, jsou tedy sídlem správních orgánů a institucí Pardubického kraje.

Pardubice mají významné zastoupení objektů pro administrativu, obchod a dále nemovitosti, které jsou svojí funkcí spojeny se službami cestovního ruchu. K životu současných Pardubic neodmyslitelně patří kultura a sport. Má zde sídlo Univerzita Pardubice, je zde Východočeské muzeum, Východočeská galerie, Komorní filharmonie a Východočeské divadlo. Ve sportu jsou Pardubice spojovány především s Velkou pardubickou, Zlatou přílbou a hokejem. Jako spádové město oblasti jsou Pardubice významnou křižovatkou silniční a železniční dopravy a východiskem regionální hromadné dopravy. Město leží na tahu mezinárodních silnic. Stejně jako jsou Pardubice silničním uzlem regionu, jsou také důležitým železničním uzlem s hlavním nádražím prakticky v centru města a dalšími nádražími, která se nachází poblíž lokálních center města. Dále se ve městě nachází mezinárodní letiště a je možné využít vodní dopravu po řece Labe, která protéká městem.

Urbanizované území města je v naprosté většině vybaveno infrastrukturou tj. je zavedena kanalizace, vodovod, plynovod, elektřina.

Jednotlivé části města jsou napojeny na komunikační síť.

g) Omezení vlastnického práva evidovaná v katastru nemovitostí:

Na LV č.58763 ze dne 05.09.2013 jsou v oddíle C zapsána tyto omezení vlastnického práva: 1)Zástavní právo smluvní pro Stavební spořitelnu České spořitelny, a.s. 2) Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.1 insolvenčního zákona). **Tyto práva nejsou při stanovení obvyklé ceny uvažována a výsledná obvyklá cena je uvedena v plné výši.**

h) Jiné skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu:

Při prohlídce bylo zjištěno, že oceňovaná bytová jednotka byla odpojena od plynovodu a el.sítě.

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 58763 pro obec 555134 - PARDUBICE a katastrální území 717657 - Pardubice

Ing.Josef Dvořák, Těchonín 179

Adresa nemovitostí: Jiráskova 974, 530 02 Pardubice

B. Posudek - ocenění nemovitosti

Obsah ocenění

1. Administrativní cena - ocenění podle platného cenového předpisu
 - 1.01 Byt č.974/13 - § 38
 - 1.02 Stavební pozemek p.č.St.1579 - spoluvl.podíl - § 4
- 2.Obvyklá (obecná) cena

1. Administrativní cena - ocenění podle platného cenového předpisu

1.01 Byt č.974/13 - § 38

Jedná se o bytovou jednotku 2+1 ve 4.NP bytového domu netypového. Bytový dům, v němž se bytová jednotka nachází je z roku 1930. Jedná se o dům s jedním podzemním podlažím, kde jsou umístěny sklepy užívané vlastníky jednotlivých bytových jednotek, se čtyřmi nadzemními podlažními, kde jsou umístěny jednotlivé bytové jednotky. Z hlediska stavebně technického odpovídá způsob, jakým byl dům vystavěn, stavebním předpisům z první poloviny dvacátého století. Dům je založen na základových pasech s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel. Stropní konstrukce jsou z žebet. desek, nebo dřevěné trámové s rovným podhledem. Dům je zastřešen pomocí klasického dřevěného krovu s plechovou a taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu opatřeného nátěrem. Vnitřní omítky jsou provedeny jako dvouvrstvé vápenné. Vnější omítky jsou vápenocementové opatřené nátěrem. Obklad fasády není proveden. Schody jsou železobetonové s teracovým povrchem nebo s kamennými stupnicemi. Jsou provedeny vnitřní obklady hygienických zařízení. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly, nebo dř. dvojité špaletová. Dveře jsou dřevěné hladké plné, nebo prosklené osazené do dřevěných zárubní s obkladem. Podlahy obytných místností jsou standardního provedení z vlysů a PVC. Podlahy ostatních místností jsou z PVC, teraca a ker. dl..V domě jsou provedeny rozvody teplé a studené vody, plynu, kanalizace, el. energie, telefonu a společné antény pod omítkou. Vytápění oceňované bytové jednotky je zajištěno pomocí ústředního vytápění s kotlem na plyn. Ohřev TUV je zajištěn pomocí kotle ÚT. Elektroinstalace je světelná i třífázová. Vnitřní vodovod je proveden z plastového potrubí. V kuchyni oceňované bytové jednotky se nachází kuchyňská linka. Hygienické vybavení oceňované bytové jednotky: umyvadlo, sprchová vana, WC. V domě se nenachází osobní výtah.

Součástí vlastnictví bytové jednotky č.974/13 je spoluvlastnický podíl v rozsahu 545/10000 z celku, ke společným částem bytového domu č.p.974.

Společnými částmi budovy se rozumí části určené pro společné užívání ve smyslu §2, písm.g), zák.č.72/1994 Sb., v platném znění:

- základy včetně svislé a vodorovné izolace proti zemní vlhkosti
- svislé vodorovné nosné a nenosné konstrukce
- konstrukce fasády
- střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (žlaby, okapy, oplechování)
- všechny vchody domu hlavní a vedlejší
- všechny vnitřní konstrukce schodišť včetně zábradlí
- otvorové prvky (okna a dveře) společných prostor a místností
- rozvody plynu, studené vody včetně vodovodní přípojky, kanalizace včetně kanalizační přípojky v rozsahu vymezeném vyhláškou MLVH č.144/1978 Sb.o veřejných vodovodech a kanalizacích ve znění novelizace vyhlášky MLVH č. 185/1988 Sb.,rozvody domovní elektroinstalace, slaboproudé rozvody (zvonky, STA)
- bleskosvod, komínová tělesa včetně příslušných součástí
- hlavní uzávěr vody (HUV), hlavní uzávěr zemního plynu (HUP)

Spoluvlastnický podíl ke společným částem domu je odvozený od vlastnictví bytu a nemůže být samostatným předmětem koupě a prodeje nebo jiného vlastnického převodu.

Cena bytu se určí porovnávacím způsobem podle § 38 podle vzorce

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P,$$

kde

CB_P cena bytu určená porovnávacím způsobem,

PP podlahová plocha,

ZCU základní cena upravená stavby,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená bytu se podle § 38 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{10}$,

V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 27 tabulky č. 2.

Charakteristika jednotky

Poloha **Pardubický kraj - Pardubice**

ZC = **22 278,- Kč/m²** základní cena podle přílohy č. 27

Stáří stavby **84** let

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_V příloha č. 27, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		V _i
1.	IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2.	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3.	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4.	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5.	II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6.	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7.	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00

8.	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9.	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
Celkem			0,10
10.	III.	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85 x 0,60 ^{*)}

^{*)} $1 - 0,005 \times 84 = 0,60$

$$I_V = (1 + 0,10) \times 0,85 \times 0,60 = \mathbf{0,561}$$

$$ZCU = 22\,278,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,561 = \mathbf{12\,497,958 \text{ Kč/m}^2}$$

Podlahová plocha

Místnost, prostor	podlahová plocha [m ²]	podlahová plocha započtená [m ²]
Pokoj	20,26	20,26
Pokoj	15,52	15,52
Kuchyň	5,77	5,77
Předsíň	3,02	3,02
Koupelna	3,29	3,29
WC	1,38	1,38
Sklep	4,49 x 0,10 ¹⁾	0,45
Podlahová plocha celkem		49,69

¹⁾ podlahové plochy sklepních kójí a vymezených půdních prostor se násobí koef. 0,10

$$\text{Výchozí cena stavby} \quad 12\,497,958 \text{ Kč/m}^2 \times 49,69 \text{ m}^2 = \mathbf{621\,023,53 \text{ Kč}}$$

Výpočet koeficientů trhu a polohy

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2.	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3.	III.	Bez vlivu	0,00
4.	II.	Bez vlivu	0,00
5.	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
$I_T = 1,00 \times (1 + -0,01)$			0,99

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.		Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2.	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3.	I.	Střed obce – centrum obce	0,05
4.	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5.	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6.	V.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02

7.	V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00
8.	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9.	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10.	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11.	II.	Bez dalších vlivů	0,00
$I_P = 1,00 \times (1 + 0,05)$			1,05

Cena stavby

621 023,53 Kč x 0,99 x 1,05 = **645 553,96 Kč**

Cena zjištěná "1.01 Byt č.974/13 - § 38"

645 553,96 Kč

1.02 Stavební pozemek p.č.St.1579 - spoluvl.podíl - § 4

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§ 4 odst. 1.** Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_5 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Vyjmenovaná obec **Pardubice**

ZC = 1 120,- Kč/m²

podle **§ 3 písm. a)**

Výpočet indexu cenového porovnání

$I_T = 0,99$

index trhu položky "1.01 Byt č.974/13 - § 38"

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
2.	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
3.	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
4.	I.	Bez omezení užívání	0,00
5.	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
6.	II.*	Bez dalších vlivů	0,00
$I_O = 1 + 0,00$			1,00

$I_P = 1,05$

index polohy položky "1.01 Byt č.974/13 - § 38"

$I = 0,99 \times 1,00 \times 1,05 = 1,04$

index cenového porovnání

$$\text{ZCU} = 1\,120,- \text{ Kč/m}^2 \times 1,04 = \mathbf{1\,164,80 \text{ Kč/m}^2}$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1	St.579	433	504 358,40
Celkem		433	504 358,40

Cena vlastnického podílu 504 358,40 Kč x 545 / 10000 = **27 487,53 Kč**

Cena zjištěná "1.02 Stavební pozemek p.č.St.1579 - spoluvl.podíl - § 4" 27 487,53 Kč

Závěrečná rekapitulace – administrativní cena

1.01 Byt č.974/13 - § 38 645 553,96 Kč

1.02 Stavební pozemek p.č.St.1579 - spoluvl.podíl - § 4 27 487,53 Kč

Celkem 673 041,49 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle **§ 50** je

673 040,- Kč

slovy:

šestsetsedmdesáttřitisícečtyřicet Kč

2. Obvyklá (obecná) cena

Obvyklou cenou se rozumí cena ve smyslu definice v §2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která zní:

"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 oblíby. 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena je také označována jako cena obecná a naopak.Podle Znaleckého standardu č.VII OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ, vydaného v září 2000 VÚT v Brně, Ústavem soudního inženýrství, jsou podkladem pro ocenění nemovitostí obvyklou (obecnou) cenou čtyři ocenění:

a) Ocenění podle cenového předpisu (podle vyhl. Ministerstva financí v platném znění)

b) Ocenění časovou cenou (stanovení věčné hodnoty)

Časovou cenou (věčnou hodnotou) se rozumí reprodukční cena snižená o opotřebení. Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu.

c) Ocenění výnosovou hodnotou

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem), který je charakteristikou užítkovosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy (příjmy) budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Lze říci, že výnosová hodnota je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

d) Ocenění porovnávacím způsobem

V podstatě se jedná o srovnání s nedávno prodanými nebo obchodovanými porovnatelnými nemovitostmi.

V našem případě jsou předmětem ocenění jednoduché nemovitosti, proto postačí jako podklad pro stanovení obvyklé ceny zejména ocenění porovnávacím způsobem. Případná ostatní ocenění mají podpůrný a informativní charakter.

LV č.58763 a LV č.58109 pro k.ú.Pardubice

Pro stanovení obvyklé (obecné) ceny výše popsaných nemovitostí (tj.bytové jednotky č.974/13 ve 4.NP bytového domu č.p.974 na stavební parcele p.č.St.1579, včetně spoluvlastnického podílu v poměru 545/10000 na společných částech bytového domu č.p.974 a spoluvlastnického podílu v poměru 545/10000 na stavební parcele p.č.St.1576, katastrální území Pardubice (717657), obec Pardubice (555134) a okres Pardubice (CZ0532)) jsem zvolil porovnání s aktuální nabídkou prodeje bytových jednotek uveřejněnou na internetových adresách www.reality.cz, www.sreality.cz a s údaji o uskutečněných prodejích a cenách srovnatelných nemovitostí, které byly poskytnuty realitními kanceláři a které také vyplývají z vlastního šetření prováděného periodicky na trhu nemovitostí.

1) Stručný popis srovnávacího objektu č.1:

Bytová jednotka o velikosti 2+1 ve 3.NP bytového domu v ulici Svobody, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu a pozemku. Dálkové ústřední vytápění, centrální ohřev TUV, okna plastová s izolačními dvojskly. Plocha bytové jednotky je 56,00 m². Byt je v původním udržovaném stavu. V místě plná občanská vybavenost (školy, lékař, nákupní centrum). Klidné bydlení.

Cena, za kterou je tato bytová jednotka nabízena je 1.299.000,-Kč.

(slovy:jedenmiliondvěstědevadesátdevěttisíkorunčeských)

2) Stručný popis srovnávacího objektu č.2:

Bytová jednotka o velikosti 2+1 ve 3.NP bytového domu v Dašické ulici, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu a pozemku. Plocha bytové jednotky je 55,00 m². Byt je v původním udržovaném stavu. Vytápění pomocí plynových kamen WAF, zdrojem TUV je plynová karmá, okna plastová s izolačními dvojskly. V místě plná občanská vybavenost (školy, lékař, nákupní centrum). Klidné bydlení.

Cena, za kterou je tato bytová jednotka nabízena je 1.250.000,-Kč.

(slovy:jedenmiliondvěstěpadesáttisíkorunčeských)

3) Stručný popis srovnávacího objektu č.3:

Bytová jednotka o velikosti 2+1 ve 2.NP bytového domu v Dašické ulici, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu a pozemku. Plocha bytové jednotky je 55,00 m². Byt je v původním udržovaném stavu. Vytápění pomocí plynových kamen WAF, zdrojem TUV je plynová karmá, okna plastová s izolačními dvojskly. V místě plná občanská vybavenost (školy, lékař, nákupní centrum). Klidné bydlení.

Cena, za kterou je tato bytová jednotka nabízena je 1.190.000,-Kč.

(slovy:jedenmilionstodevadesáttisíkorunčeských)

Koeficienty porovnání:

K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (kolikrát je u srovnávacího objektu lepší než u oceňovaného)

K2 Koeficient úpravy na velikost objektu (kolikrát je u srovnávacího objektu větší než u oceňovaného)

K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu

K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší-horší)

K5 Koeficient úpravy na event.další vlastnosti (lepší-horší)

K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

K7 Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny (skutečná cena K7=1,00, u inzerce přiměřeně nižší)

Porovnání oceňované nemovitosti se srovnávacím objektem č.1:

K1 (poloha)	1,00
K2 (Velikost)	0,89
K3 (garáž)	-
K4 (stav a vybavení)	0,96
K5 (jiné)	0,90 (nutnost nového připojení na plynovod a el.síť)

K6 (stanovisko znalce) 1,00

K7 (zdroj) 0,95

Součin 0,730512

Porovnání oceňované nemovitosti se srovnávacím objektem č.2:

K1 (poloha) 1,00

K2 (Velikost) 0,91

K3 (garáž) -

K4 (stav a vybavení) 1,04

K5 (jiné) 0,90 (nutnost nového připojení na plynovod
a el.síť)

K6 (stanovisko znalce) 1,00

K7 (zdroj) 0,95

Součin 0,809172

Porovnání oceňované nemovitosti se srovnávacím objektem č.3:

K1 (poloha) 1,00

K2 (Velikost) 0,91

K3 (garáž) -

K4 (stav a vybavení) 1,04

K5 (jiné) 0,90 (nutnost nového připojení na plynovod
a el.síť)

K6 (stanovisko znalce) 1,00

K7 (zdroj) 0,95

Součin 0,809172

Cena stanovená porovnáním: $(1.299.000, -Kč \cdot 0,730512 +$

$1.250.000, -Kč \cdot 0,809172 +$

$1.190.000, -Kč \cdot 0,809172) / 3 = 987.654,7 \text{ Kč}$

=====

Obvyklá (obecná) cena oceňovaných nemovitostí zapsaných na LV č. 58763 a LV č.58109 pro k.ú.Pardubice se v dané lokalitě ke dni ocenění stanoví ve výši:

980.000,00 Kč

=====

(slovy:devětsetosmdesáttisíckorunčeských)

V Pardubicích dne 11.7.2014



Ing. Josef Janko

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný, rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999, č.j. Spr.2497/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1806-72/2014 ve znaleckém deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu.

V Pardubicích dne 11.7.2014

Ing. Josef Janko, znalec, bytem:
V Ráji 1821
530 02 Pardubice 2
mobil:606275930, 774275930
e-mail:j.janko@seznam.cz
<http://ocenovani-nemovitosti.com>

Přílohy: 1.List vlastnictví č.58763 pro k.ú.Pardubice.
2.List vlastnictví č.58109 pro k.ú.Pardubice.
3.Fotodokumentace.
4.Mapa oblasti.
5.Letecký pohled.
6.Kopie katastrální mapy pro k.ú.Pardubice.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2013 13:35:02

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 58763

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Dvořák Josef Ing., č.p. 179, 56166 Těchonín	650521/1141	

B Nemovitosti**Jednotky**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
974/13	byt		545/10000
Budova Zelené Předměstí, č.p. 974, LV 58109, bydlení na parcele St. 1579			
Parcely St. 1579	zastavěná plocha a nádvoří		433m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvník zajištění pohledávky s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru č. 51-1003464411/8060
do výše 1 860 000,- Kča budoucích pohledávek s příslušenstvím, které vyplynou z úvěrových smluv, zejména úvěrů
ze stavebního spoření, které vzniknou po splnění stanovených podmínek, nejpozději však
do 31.12.2038, a to do výše 1 116 000,- Kč

také ke spoluvlastnickému podílu ve výši 545/10000 na st.p.č. 1579

Stavební spořitelna České
spořitelny, a.s., Vinohradská
1632/180, Vinohrady, 13011 Praha,
RČ/IČO: 60197609

Jednotka: 974/13

V-5267/2008-606

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.05.2008. Právní účinky
vkladu práva ke dni 22.05.2008.

V-5267/2008-606

**o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.
1 insolvenčního zákona)**Dvořák Josef Ing., č.p. 179, 56166 Těchonín, RČ/IČO:
650521/1141

Z-6184/2012-611

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KS v HK, pobočka Pardubice č.j. KSPA 44 INS-
18580/2011 -A-20 ze dne 26.04.2012.; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-6184/2012-611

D Jiné zápisy - Bez zápisu**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Smlouva kupní ze dne 20.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.07.2007.

V-6969/2007-606

Pro: Dvořák Josef Ing., č.p. 179, 56166 Těchonín

RČ/IČO: 650521/1141

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2013 13:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 58763

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

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 05.09.2013 13:53:59

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2013 13:35:02

Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 58109

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Cehula Peter a Cehulová Renata, Jiráskova 974, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	690818/6780	993/10000
Červinka Jaroslav Ing., Jiráskova 974, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	765424/3311	
	730419/4139	899/20000
SJM Dašek Vlastimil a Dašková Marie, Jiráskova 974, Zelené Předměstí (Pardubice I), 53002 Pardubice	400127/069	64/625
Dvořák Josef Ing., č.p. 179, 56166 Těchonín	385503/438	
	650521/1141	109/2000
Kamenická Kateřina, Jiráskova 974, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	775610/0319	899/20000
Kazdová Eliška, Rybítevská 700, Rosice, 53351 Pardubice	775519/3347	57/1000
SJM Kopejska Jaromír a Kopejsková Iva Mgr., Jiráskova 974, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	611218/0283	309/2500
Kropáč Zbyněk, Jiráskova 974, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	676119/1096	
	720128/3320	959/10000
Motl Ondřej, Jiráskova 974, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	820621/3334	329/5000
Staněk Michal Ing., Jiráskova 974, Zelené Předměstí (Pardubice I), 53002 Pardubice	791220/4135	949/20000
Staňková Daniela, Jiráskova 974, Zelené Předměstí (Pardubice I), 53002 Pardubice	825621/3328	949/20000
Šenová Hana, Jiráskova 974, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	655409/2160	103/1000
Voral Jiří, JUDr. Krpaty 699, Bílé Předměstí (Pardubice I), 53003 Pardubice	660311/1636	589/10000
Vtípilová Naděžda, Jiráskova 974, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice	475505/430	137/2500

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1579	433	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Zelené Předměstí, č.p. 974		bydlení		St. 1579
<i>Podíl na</i>				
Č.p./			společných částech	
Č.jednotky	Způsob využití	na LV	domu a pozemku	jednotce
974/1	byt	58754	1236/10000	
Spoluvlastníci 611218/0283 676119/1096; Kopejska Jaromír a Kopejsková Iva Mgr.				
974/3	byt	58765	658/10000	
Spoluvlastníci 820621/3334; Motl Ondřej				
974/4	byt	58756	570/10000	
Spoluvlastníci 775519/3347; Kazdová Eliška				
974/5	byt	58764	1024/10000	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2013 13:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 58109

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

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	společných částech domu a pozemku	jednotce
	Spoluvlastníci 400127/069 385503/438; Dašek Vlastimil a Dašková Marie			
974/6	byt	58110	949/10000	
	Spoluvlastníci 791220/4135; Staněk Michal Ing.			1/2
	825621/3328; Staňková Daniela			1/2
974/7	byt	58755	589/10000	
	Spoluvlastníci 660311/1636; Voral Jiří			
974/8	byt	62712	959/10000	
	Spoluvlastníci 720128/3320; Kropáč Zbyněk			
974/9	byt	58758	993/10000	
	Spoluvlastníci 690818/6780 765424/3311; Cehula Peter a Cehulová Renata			
974/10	byt	58759	548/10000	
	Spoluvlastníci 475505/430; Vtípilová Naděžda			
974/11	byt	58761	899/10000	
	Spoluvlastníci 730419/4139; Červinka Jaroslav Ing.			1/2
	775610/0319; Kamenická Kateřina			1/2
974/12	byt	58766	1030/10000	
	Spoluvlastníci 655409/2160; Šenová Hana			
974/13	byt	58763	545/10000	
	Spoluvlastníci 650521/1141; Dvořák Josef Ing.			

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Vlastnictví jednotek

Stavba: Zelené Předměstí, č.p. 974

V-771/2002-606

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 20.02.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2002.

V-771/2002-606

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2013 13:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 58109

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

v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.09.2013 13:55:19

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Bytový dům č.p.974, ul.Jiráskova, k.ú.Pardubice



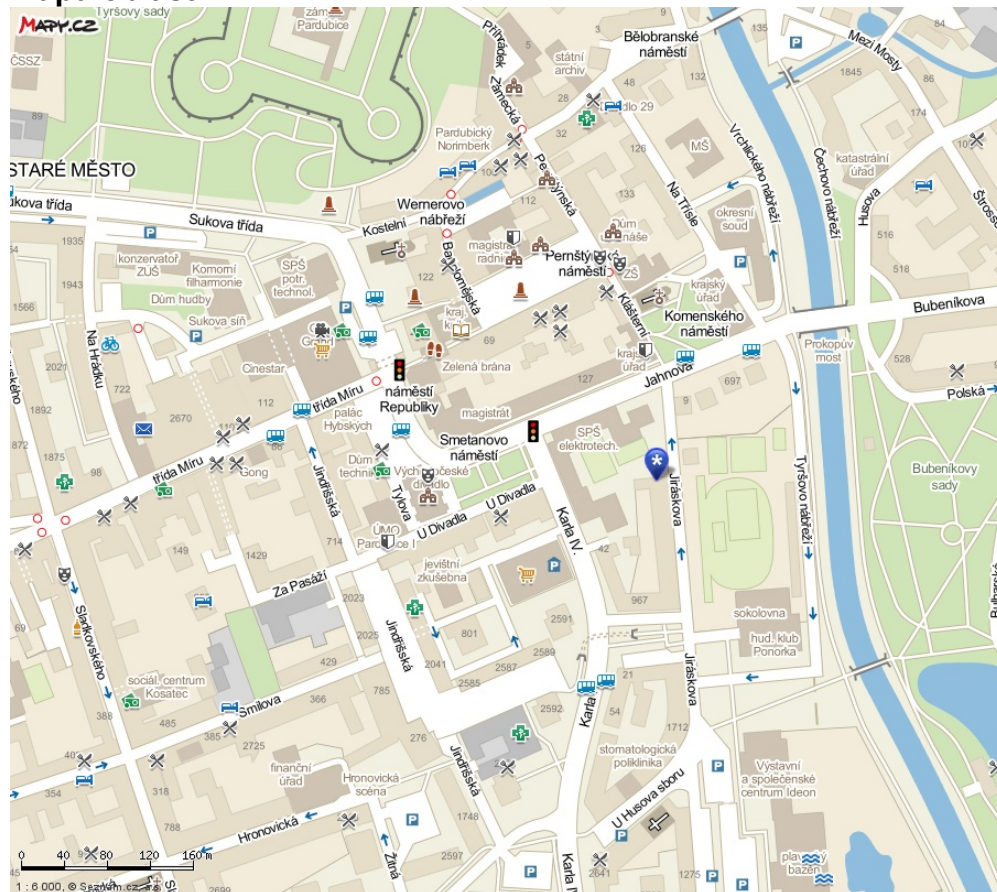
Bytová jednotka č.974/13, ul.Jiráskova, k.ú.Pardubice







Mapa oblasti



Letecký pohled



Kopie katastrální mapy

