



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

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo: 1695 - 216 / 2013

ZNALECKÝ POSUDEK č.1695-216/2013

o ceně nemovitosti: 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).

Objednavatel 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: 10.10.2013

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláška MF ČR č.3/2008Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.456/2008Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.460/2009Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.364/2010Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.387/2011Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.450/2012Sb..

Zvláštní požadavky objednavatele: nejsou

Tento znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a včetně příloh a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

V Pardubicích dne 18.10.2013

1.Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

- 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí resp. list vlastnictví č.58763 pro k.ú. Pardubice vyhotovený dálkovým přístupem dne 05.09.2013.
- 1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí resp. list vlastnictví č.58109 pro k.ú. Pardubice vyhotovený dálkovým přístupem dne 05.09.2013.
- 1.1.3 Výsledky místního šetření ze dne 10.10.2013 za přítomnosti znalce a pana Šefla.
- 1.1.4 Snímek z pozemkové mapy pro k.ú. Pardubice vyhotovený dálkovým přístupem dne 18.10.2013
- 1.1.5 Část prohlášení vlasníka bytového domu, týkající se bytové jednotky č.974/13.
- 1.1.6 Šetření v místních RK, na webových stránkách reality.cz, sreality.cz, nahlizenidokn.cuzk, mapy.cz
- 1.1.7 Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláška MF ČR č.3/2008 Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.456/2008 Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.460/2009Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.364/2010Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.387/2011Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.450/2012Sb..

1.2 Popis nemovitostí

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. sítě, 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), předsíň (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 inženýrskmi 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 přilbou 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.

Posudek - ocenění nemovitostí

Obsah ocenění

2. Administrativní cena - ocenění podle platného cenového předpisu

2.1. Bytová jednotka č.974/13

2.2. Stavební parcela p.č.St.1579-spoluvl.podíl

3. Obvyklá (obecná) cena

2. Administrativní cena - ocenění podle platného cenového předpisu

2.1. Bytová jednotka č.974/13 - § 25 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.460/2009Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.364/2010Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.387/2011Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.450/2012Sb..

2.1.1 Nález

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 vedleší
- 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.

2.1.2 Výměry podlahové plochy

Část	Výměra
Pokoj	20,26 m ²
Pokoj	15,52 m ²
Kuchyň	5,77 m ²
Předsíň	3,02 m ²
Koupelna	3,29 m ²
WC	1,38 m ²
Sklep 0.10*4.49	0,45 m ²
Podlahová plocha celkem	49,69 m ²

2.1.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Stáří nemovitosti: 2013 - 1930 = 83 r.
 Stavba po celk.rekonstrukci: ne
 Kraj: Pardubický
 Oblast/obec/kategorie: Pardubice

2.1.4 Výpočet indexu cenového porovnání

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota
1 Situace na trhu poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0,00
3 Vliv právních vztahů bez vlivu	II.	0,00
Index trhu = 1 - 0,05 = 0,950		
1 Poloha nemovitosti v souvisle zastavěném území	III.	0,00
2 Význam lokality bez vlivu	II.	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí převažující objekty pro bydlení	III.	0,00
4 Dopravní spojení výborná dostupnost centra obce, centrum obce výborné dopravní spojení	III.	0,02
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti omezené	II.	0,00
6 Obyvatelstvo bezproblémové okolí	II.	0,00

7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti bez vlivu	III.	0,00
8 Vlivy neuvedené bez dalších vlivů	II.	0,00

Index polohy = $1 + 0,02 = 1,020$

1 Typ stavby budova zděná nebo monolitická konstr. vyzdívaná	IV.	0,10
2 Společné části domu kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00
3 Příslušenství domu bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
4 Umístění bytu v domě ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00
5 Orientace obytných místností ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00
6 Základní příslušenství bytu příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00
7 Další vybavení a užívané prostory standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01
8 Vytápění bytu dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené bez vlivu na cenu	III.	0,00
10 Stavebně-technický stav byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav) Koeficient s pro kategorii E činí 0,6	III.	0,85

Index konstrukce a vybavení = $(1 + 0,09) \times 0,85 \times 0,6 = 0,556$

Index cenového porovnání I = $0,950 \times 1,020 \times 0,556 = 0,539$

2.1.5 Ocenění (§ 25)

Index. průměrná cena IPC (příloha č. 19)	29.519,00 Kč/m ²
Index cenového porovnání I	x 0,539
Cena upravená CU	15.910,74 Kč/m ²
Výměra podlahové plochy	x 49,69 m ²
Zjištěná cena - bytová jednotka č.974/13	790.604,67 Kč
	=====

2.2. Stavební parcela p.č.St.1579-spoluvl.podíl - § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.460/2009Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.364/2010Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.387/2011Sb., ve znění vyhlášky MF ČR č.450/2012Sb..

2.2.1 Ocenění (§ 28 odst. 2)

Město: Pardubice

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. e) činí 800,00 Kč/m²

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
St.1579	433 m ²	800,00	346.400,00 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
1.2 Výhodnost polohy s ohledem na účel užití			
1.2.2 ve městech dle odst.1 písm.c),e) 150 %			
			519.600,00 Kč
Základní cena po prvotní úpravě			866.000,00 Kč
2.11 Možnost napojení na plynovod		10 %	86.600,00 Kč
Základní cena upravená			952.600,00 Kč
Koeficient K _i (příloha č. 38, CZ-CC 1122)			x 2,131
Prodejnost K _p (příloha č. 39, Pardubice1, sl.7)			x 1,519
Zjištěná cena - stavební parcela p.č.St.1579			3.083.555,72 Kč
Spoluvlastnický podíl (545/10000)			168.053,79 Kč
			=====

2.3. Rekapitulace

2.1. Bytová jednotka č.974/13	790.604,67 Kč
2.2. Stavební parcela p.č.St.1579-spoluvl.podíl	168.053,79 Kč
Zjištěná cena celkem	958.660,00 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.	958.660,00 Kč
	=====

Výsledná zjištěná cena 958.660,00 Kč

Slovy: =Devětsetpadesátosmtisícšestsetšedesátkorunčeských=

3. 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 prodejkách 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 vazby

mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 věcné hodnoty)

Časovou cenou (věcnou 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 užitečnosti. 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 2.NP bytového domu v Sakařově

ulici, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu a pozemku. Plocha bytové jednotky je 52,00 m² + 7,00 m² sklep. Byt je po částečné rekonstrukci. Koupelna s novou vanou. ÚT s kotlem na plyn, zdrojem TUV je kotel ÚT, nové podlahy, vnitřní dveře, 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 1.290.000,-Kč.
(slovy:jedenmilióndvěstědevadesáttisíckorunčeských)

2) Stručný popis srovnávacího objektu č.2:

Bytová jednotka o velikosti 2+1 ve 3.NP bytového domu v Bubeníkově ulici, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu a pozemku. Plocha bytové jednotky je 69,00 m² + 6,00 m² sklep. Byt je v původním udržovaném stavu. Vytápění pomocí plynových kamen WAF, zdrojem TUV je plynová karma, 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 1.240.000,-Kč.
(slovy:jedenmilióndvěstěčtyřicettisíckorunčeských)

3) Stručný popis srovnávacího objektu č.3:

Bytová jednotka o velikosti 2+1 ve 4.NP bytového domu v ulici 17.listopadu, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu a pozemku. Plocha bytové jednotky je 50,00 m². Byt je po částečné rekonstrukci. Vytápění ústřední z dálkovým zdrojem tepla, nové podlahy, vnitřní dveře, 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 1.500.000,-Kč.
(slovy:jedenmiliónpětsettisíckorunčeských)

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)	0,95
K3 (garáž)	-
K4 (stav a vybavení)	0,95
K5 (jiné)	0,90 (nutnost nového připojení na plynovod a el.sít')
K6 (stanovisko znalce)	1,00
K7 (zdroj)	0,95
Součin	0,7716375

Porovnání oceňované nemovitosti se srovnávacím objektem č.2:

K1 (poloha)	1,00
K2 (Velikost)	0,71
K3 (garáž)	-
K4 (stav a vybavení)	1,25
K5 (jiné)	0,90 (nutnost nového připojení na plynovod a el.sít')
K6 (stanovisko znalce)	1,00
K7 (zdroj)	0,95
Součin	0,7588125

Porovnání oceňované nemovitosti se srovnávacím objektem č.3:

K1 (poloha)	0,95
K2 (Velikost)	0,98
K3 (garáž)	-
K4 (stav a vybavení)	0,85
K5 (jiné)	0,90 (nutnost nového připojení na plynovod a el.sít')
K6 (stanovisko znalce)	1,00
K7 (zdroj)	0,95
Součin	0,6766042

Cena stanovená porovnáním: $(1.290.000, -Kč \cdot 0,7716375 + 1.240.000, -Kč \cdot 0,7588125 + 1.500.000, -Kč \cdot 0,6766042) / 3 = 983.748,7 \text{ Kč}$

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 18.10.2013



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 posudek je zapsán pod poř. č. 1695-216/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Pardubicích dne 18.10.2013

Ing. Josef Janko

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

Vyhotoveno: 05.09.2013 13:53:59

Podpis, razítko:

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
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	společných částech domu a pozemku	Podíl na 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. V-771/2002-606
974

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



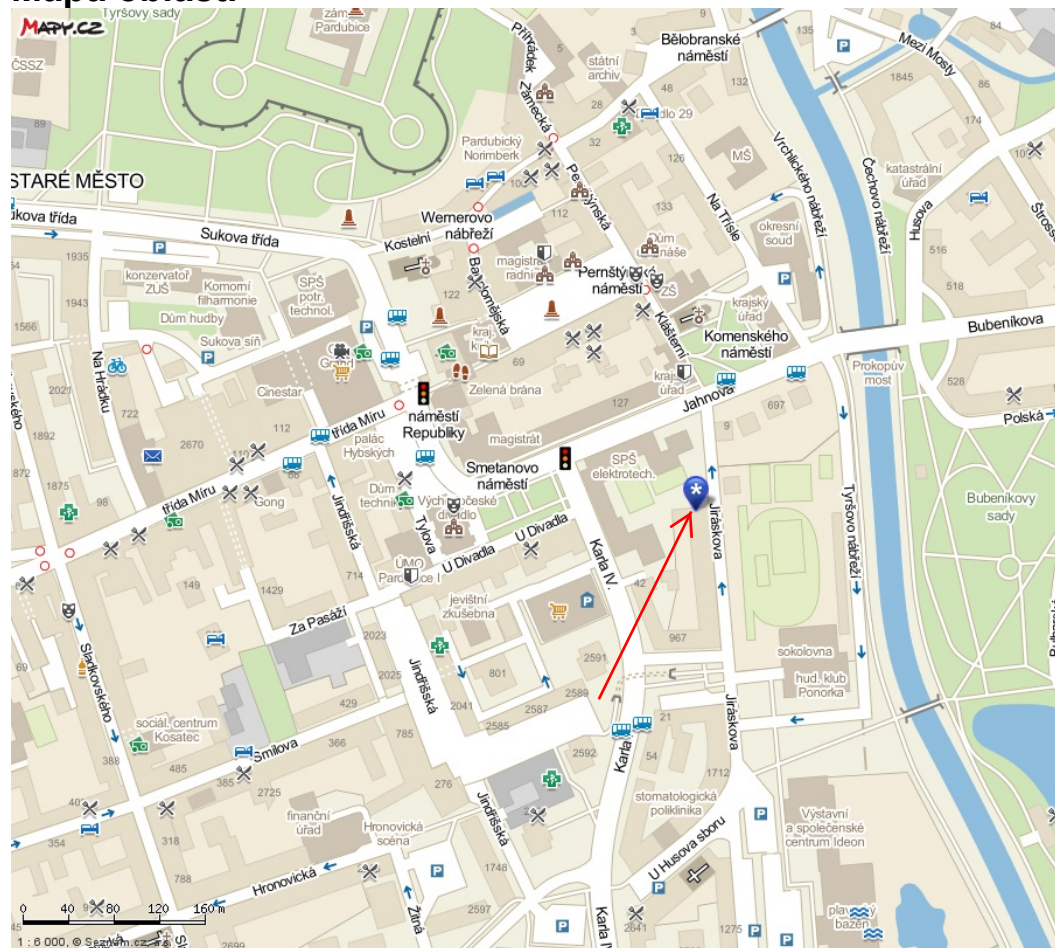
Bytová jednotka č.974/13, ul.Jiráskova, k.ú.Pardubice







Mapa oblasti



Letecký pohled



Kopie katastrální mapy

