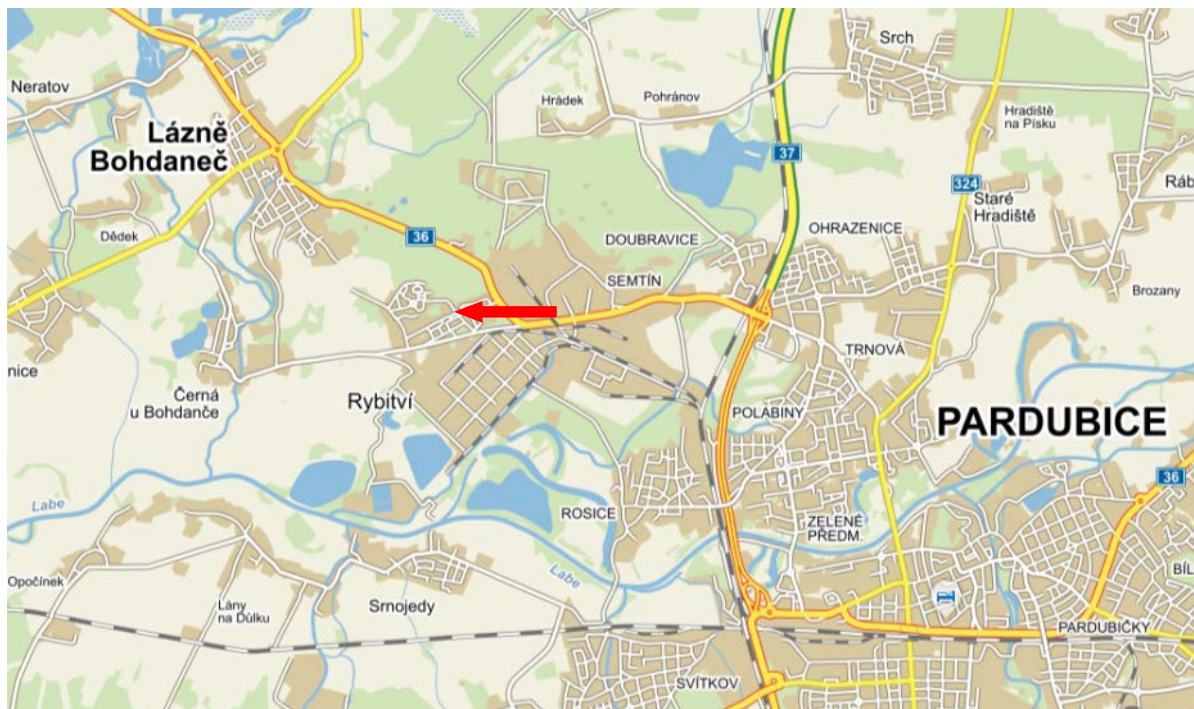


## Znalecký posudek č. 6047 – 57/2016

o obvyklé ceně nemovité věci – jednotky č. 121/1 v budově č.p. 121, 122, 123, 124 na pozemku parcelní číslo st. 397 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 121, 122, 123, 124 a na pozemku **parcelní číslo st. 397** v katastrálním území Rybitví, obci Rybitví, okrese Pardubice



Objednatel posudku:

**PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953**

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 4. 4. 2016

**KSPA 53 INS 27202/2015**

Účel posudku:

**ocenění nemovité věci v insolvenčním řízení**

Podle stavu ke dni 5. 4. 2015 posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v písemné formě a na DVD.

V Otrokovcích, dne 7. dubna 2016

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol:**

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovité věci se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejích součástí, tj. vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitá věc znehodnotila a její příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění je nemovitá věc – jednotka č. 121/1 v budově č.p. 121, 122, 123, 124 na pozemku parcelní číslo st. 397 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 121, 122, 123, 124 a na pozemku parcelní číslo st. 397 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Rybitví, obci Rybitví, okrese Pardubice. Výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku činí id. 5284/124938 k celku. Jednotka je zapsána podle zákona o vlastnictví bytů.

### **2. Informace o nemovitosti:**

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 533 54 Rybitví, Školní 121
<i>Kraj</i>	: Pardubický
<i>Okres</i>	: Pardubice
<i>Obec</i>	: Rybitví
<i>Katastrální území</i>	: Rybitví

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Informace o technickém stavu nemovitosti byly zjištěny telefonicky od bratra osoby povinné, která nemá od nemovitosti klíče.

### **4. Podklady pro vypracování ocenění:**

- 1) Výpisy z katastru nemovitostí pro katastrální území Rybitví LV č. 617 a 1067 ze dne 4. 4. 2016
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 3) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců
- 4) Mapa obce a okolí
- 5) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů

### **5. Použitá literatura:**

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008
- D. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004

### **6. Metody zjištění hodnoty:**

#### **Obvyklá cena**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí je podkladem ocenění jednak:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

### **Administrativní cena**

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. platné ke dni ocenění.

### **Výnosová cena**

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Metoda nebude aplikována pro technický stav bytu.

### **Srovnatelná cena**

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

### **Obvyklá cena**

Závěrečný odborný odhad ceny podle úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených a určených cen.

### **7. Vlastnické a evidenční údaje:**

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1067 je

***pan Miroslav Holub, nar. dne 24. 9. 1972  
trvale bytem 533 54 Rybitví, Školní 121***

vlastníkem nemovité věci – jednotky č. 121/1 v budově č.p. 121, 122, 123, 124 na pozemku parcelní číslo st. 397 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 121, 122, 123, 124 a na pozemku parcelní číslo st. 397 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 553,0 m<sup>2</sup> v katastrálním území Rybitví, obci Rybitví, okrese Pardubice. Výše spoluvlastnického podílu činí id. 5284/124938 k celku.

### **8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:**

Lokalita leží mimo záplavové území. V lokalitě nehrozí sesuvy půdy. Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v objektu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro lokalitu Rybitví I. kategorie - nízké radonové riziko

### **9. Věcná břemena, zátěže:**

Věcná břemena na oceňovaném majetku nevážnou. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitostí dle tohoto posudku nezahrnují. Převod nemovitostí nepodléhá odvodu DPH.

### **10. Základní popis:**

Vesnice Rybitví patří administrativně pod okres Pardubice a náleží pod Pardubický kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Pardubice. Obec Rybitví se rozkládá asi dvanáct kilometrů západně od centra Pardubic. Trvalý pobyt na území této středně velké vesnice má úředně hlášeno 1378 obyvatel (Malý lexikon obcí 2015).

V obci naleznou děti školního věku jednu základní školu nižšího stupně a rodiče malých dětí mohou také využít mateřskou školu. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a stadion. Dále bychom v obci našli knihovnu a kino. V obci Rybitví má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž obchod se základním sortimentem, pohostinství, některé služby, policejní stanice, poštovní úřad. Dobře dostupná je i občanská vybavenost krajského města Pardubice. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Oceňovaná nemovitost, bytová jednotka ve vícebytovém domě, se nachází ve zděné budově v centru obce Rybitví. Dům stojí v ulici Školní, okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy a budovy občanské vybavenosti. Bytový dům se skládá ze čtyř samostatných sekcí, v každé z nich je ve třech podlažích šest bytů převážně velikosti 2 + 1. Občanská vybavenost obce je velmi dobře dostupná.

### Dopravní dostupnost

K bytovému domu vede asfaltová místní komunikace, ulice Školní, před domem se nachází přiměřené množství parkovacích míst. Obec Rybitví je s okolními obcemi a městy propojena sítí silnic. Obec Rybitví sousedí s krajským městem Pardubice, zajíždí sem také městská hromadná doprava. Tím je dobře přístupné autobusové i vlakové nádraží v Pardubicích.

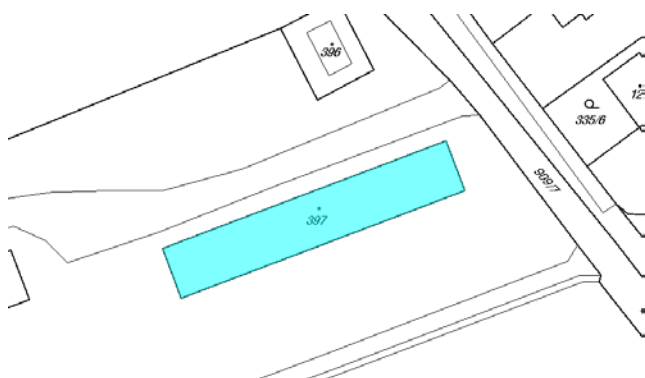
### Účel využití

Byt v bytovém domě v současné době není užíván, chybí základní vybavení.

### 11. Pozemky:

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na pozemku pod stavbou bytového domu náležící k oceňované bytové jednotce. Pozemky jsou rovinné, v místě je možnost napojení na vodovod, kanalizaci, plyn i elektrickou energii.

### Kopie katastrální mapy



*Pozemek je užíván v souladu se zápisem, který je uveden na výpisu z katastru nemovitostí. Jedná o pozemek parcelní číslo st. 397 v k.ú. a obci Rybitví, okres Pardubice, na kterém je umístěna budova č.p. 121, 122, 123, 124.*

### Obsah ocenění

- a) spoluvlastnický podíl na pozemku parcelní číslo st. 397 v k.ú. a obci Rybitví, podíl id. 5284/124938
- b) bj. č. 121/1 v budově č.p. 121, 122, 123, 124 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 121, 122, 123, 124 v katastrálním území a obci Rybitví, okres Pardubice

### 12. Popis nemovitých věcí a staveb:

#### **a) Pozemek na LV č. 617, k.ú. a obec Rybitví, podíl id. 5284/124938**

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na pozemku, na kterém je umístěn bytový dům. Posuzovaná plocha je rovinná, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě v obci. Obec Rybitví nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

#### **b) Jednotka č. 121/1 (byt) v budově č.p. 121, 122, 123, 124, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 121, 122, 123, 124 v katastrálním území a obci Rybitví, okres Pardubice.**

Bytová jednotka č. 121/1 je umístěna v 1. NP. budovy č.p. 121, 122, 123, 124, na ulici Školní, v obci Rybitví, okres Pardubice. Bytový dům má tři nadzemních podlaží a jedno podzemní podlaží, v němž jsou umístěny společné prostory – sklepní koje, kolárna, v 1. NP. až 3. NP. jsou umístěny byty, vždy dva na podlaží. Stavba je zděná, uvedená do provozu přibližně v roce 1975. Objekt jako celek - jeho společné části - prošel před 8-mi lety kompletní revitalizací.

Bytový dům, obsahující posuzovaný byt, je umístěn v ulici s asfaltovým povrchem, přístup po betonovém chodníku. Budova, v níž se posuzovaný byt nachází, je zděná. Stavba je založená na betonových základových pásech izolovaných proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné z cihel plných pálených, vodorovné konstrukce železobetonové. Dům nemá výtah, schodiště vnitřní z prefabrikovaných betonových dílců. Objekt je zastřešen sedlovou střechou, dřevěný krov, krytina keramická taška. Klempířské konstrukce kompletní z poplastovaného plechu, fasáda byla dodatečně opatřena kontaktním

zateplovacím systémem, vnitřní omítky štukové, okna nová, dveře v bytě plné i prosklené, nášlapné vrstvy ve společných prostorách beton, dlažba, nášlapné vrstvy podlah v bytě tvoří dřevěné parkety.

Byt, jenž je předmětem ocenění je typu 2 + 1, obsahuje chodbu, dva neprůchozí pokoje, jeden z nich s přístupem na menší balkón, kuchyň, koupelnu s vanou a umyvadlem a samostatné WC. Celkově je byt velmi dobře situován, s obytnými místnostmi směřujícími k jihu. K bytové jednotce náleží sklepní kóje v prvním podzemním podlaží přístupná ze společné chodby.

Vybavení bytu je původní, stejně jako i veškeré zařizovací předměty. Sociální zázemí je řešeno jako koupelna s vanou a umyvadlem, a samostatné WC. Kuchyňská linka byla bývalou nájemkyní odvezena, v současné době tedy vybavení kuchyně zcela chybí. Vytápění je v bytové jednotce zajištěno lokálním plynovým vytápěním, topidlo WAW je po životnosti. Ohřev TUV pomocí plynového průtokového ohřívače (karma), el. instalace jen 220 V. Objekt je napojen na plyn, je zde přípojka vody, kanalizace a el. energie.

***Oceňovaný byt je typu 2 + 1, s balkónem a sklepní kójí přístupnou ze společné chodby. Celková plocha prostor bytu činí 52,84 m<sup>2</sup>, plocha balkónu je 1,4 m<sup>2</sup>, a plocha komory je 2,0 m<sup>2</sup>.***

Název nemovitosti	Bytová jednotka 2 +1 v obci Rybitví, v okrese Pardubice.
Počet pokojů	2 pokoje, kuchyň
Typ domu	bytová jednotka
Vlastnictví	osobní
Přízemní/Patrový	1.NP
Počet podlaží	4
Stav objektu	dům dobrý, byt před celkovou rekonstrukcí
Budova	zděná
Sklep	sklepní kóje
Garáž	ne
Parkovací stání	ne
Balkon	ano
Lodžie	ne
Terasa	ne
Bazén	ne
Plocha pozemků	553,00 m <sup>2</sup>
Plocha zastavěná	553,00 m <sup>2</sup>
Plocha užitná	52,85 m <sup>2</sup>
GPS souřadnice	50.0607511N, 15.7053094E
Energetická třída	C

*Jednotka 2 + 1:*

Celková plocha bytové jednotky:	52,85 m <sup>2</sup>
Plocha obytných místností:	42,25 m <sup>2</sup>
Plocha sociálního zázemí:	5,40 m <sup>2</sup>
Plocha komunikačních a ostatních prostor:	3,20 m <sup>2</sup>
Plocha sklepních prostor:	2,00 m <sup>2</sup>

***Při prohlídce byly zjištěny následující vady a nedodělky, stavebně technický stav:***

Bytový dům je po kompletní revitalizaci. Vybavení kuchyně zcela chybí, vytápění nefunkční. Ostatní vybavení je původní, technicky užitelné, morálně však zastaralé.

## **B. Posudek:**

Ocenění je v posudku rozděleno do tří částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitostí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitých věcí, je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

*„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti....“*

### **1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.**

**a) spoluvlastnický podíl na pozemku parcelní číslo st. 397 v k.ú. a obci Rybitví, podíl id. 5284/124938**

Podíl na pozemku parcelní číslo st. 397				
Obec			Rybitví	
Katastrální území			Rybitví	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		1 378
Kraj			Pardubický	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		1 400,00
Podíl na pozemku náležící jednotce		dle KN		5284/124938
Plocha pozemku		P m2		553
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	III.	1001 - 2000 obyvatel	0,70
O2	Význam obce	IV.	ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	II.	sousedí s Pradubicemi	1,03
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	I.	MHD Pradubice	1,00
O6	Občanská vybavenost	II.	rozšířená vybavenost, chybí nemocnice, FÚ	0,98
	Základní cena pozemku		ZC	594,0
Trh s nemovitostmi, tabulka č. 1, příloha č. 3 vyhlášky				
			$I_t = P_6 * (1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5)$	1,0000
Index omezujících vlivů pozemků, tabulka č. 2 přílohy č. 3 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
			$I_o = 1 + P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5 + P_6$	1,00000
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční, obec do 2 000 obyvatel	1,01
2	Převažující zástavba v okolí	I.	rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku	I.	střed obce	0,01
4	Napojení na síť	I.	kompletní	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	úplná dostupnost	0,00
6	Dopravní dostupnost	VI.	zpevněný přístup, přiměřené parkování	0,00
7	Hromadná doprava	II.	zastávka od 200 do 1000 m, MHD	-0,01
8	Komerční využití	III.	výhodná, možnost pronájmu	0,01
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	odpovídá průměru v kraji	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
$I_p = P_1 * (1 + P_2 až P_{11})$				1,0504
Cena podílu na pozemku $CP = ZC * I_t * I_o * I_p * P * podíl$				14 592,66

**b) Jednotka č. 121/1 (byt)** v budově č.p. 121, 122, 123, 124, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 121, 122, 123, 124 v katastrálním a obci Rybitví, okres Pardubice.

Výměry pro ocenění S – výpočtová plocha bytu

$$S = 50,84 + (1,44 * 0,17) + (2,0 * 0,1) = 51,28 \text{ m}^2$$

Stanovení ceny bytové jednotky dle § 38:

Jednotka č.121/1, ulice Školní				
Obec				Rybitví
Katastrální území				Rybitví
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		1 378
Kraj				Pardubický
Základní cena		příloha č. 27 ZCU Kč/m2		9 077,00
Podlahová plocha bytu		PP m2		51,28
Konstrukce a vybavení bytů, tab. č. 2, příloha č. 27 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Typ stavby	IV.	zděná budova, zateplená	0,10
2	Společné části	II.	kolárna	0,00
3	Příslušenství domu	II.	bez dopadu na cenu	0,00
4	Umístění bytu	II.	1.NP bez výtahu	0,00
5	Orientace místností	III.	ostatní strany s výhledem	0,03
6	Zákl. příslušenství bytu	III.	úplné, standardní	0,00
7	Další vybavení	III.	sklep, balkon	0,00
8	Vytápění	II.	lokální plynové	-0,02
9	Jiné kritérium	IV.	vlastní topení i ohřev TUV	0,05
				0,16
	Koeficient s stáří	41	s = 1 - 0,005*y	0,80
10	Stav	II.	budova v dobrém stavu	1,00
			Iv	0,92220
Trh s nemovitostmi, tabulka č. 1, příloha č. 3 vyhlášky				
			It dle pozemku	1,0000
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
			Ip dle pozemku	1,0504
Cena bytové jednotky celkem C = ZCU*PP*Iv*It*Ip				450 889,56

#### Administrativní cena dle předpisu č. 345/2015 Sb. a č. 56/2016 Sb. - rekapitulace cen objektů:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	podíl na poz. p.č. st. 397	Rybitví	Rybitví	Kč	14 592,70
b)	jednotka č. 121/1	Rybitví	Rybitví	Kč	450 889,60
	<b>Cena nemovitých věcí</b>				<b>465 482,30</b>

**Administrativní cena nemovité věci ke dni ocenění (zaokrouhleno) = 465 480,00 Kč**

#### 2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je byt o velikosti 2 + 1, jehož součástí je balkon a sklepní kóje, ta je umístěná v 1. S. budovy, ve které se byt nachází. Budova je zděná, umístěná na ulici Školní v obci Rybitví, okres Pardubice. Byt je situován v 1. NP, jedná se o byt ve zvýšeném přízemí. Vybavení bytu je původní, vybavení kuchyně a topné tělesa je nutno pořídit nové. Ani karma, která zajišťuje ohřev TUV není v dobrém stavu. Celková užitná plocha bytu je 52,85 m<sup>2</sup>. V lokalitě je dobře dostupná veškerá občanská vybavenost obce, včetně MHD spojující obec Rybitví s krajským městem Pardubice. Parkování je možné na parkovišti před bytovým domem.

Z nabídky realitních kanceláří v místě uvádím tyto příklady:

**Příklad 1:** „Prodej bytové jednotky 1+1 o velikosti 34m<sup>2</sup>, včetně příslušenství. Bytová jednotka, která prošla v roce 2008 rekonstrukcí ( zděné jádro, nové rozvody elektriky a vody, nová kuchyňská linka se spotřebiči, plastová okna + žaluzie), se nachází ve 3. NP cihlového domu, který také prošel revitalizací (nová střecha, fasáda+ zateplení, stoupačky a vchodové dveře). Součástí bytové jednotky jsou také společné prostory ( kolárna a sušárna). Do bytu je přiveden internet a kabelová televize. Veškerá občanská vybavenost v místě, MHD a škola v dosahu cca 100m od domu, dále se v blízkosti také nachází školka a dětské hřiště. Parkování před domem. Při rekonstrukci bytu došlo k situační změně a tím vznikl samostatný prostor, pro uskladnění věcí.“





#### **Prodej bytu 1+1 32 m<sup>2</sup>**

Školní, Rybitví

950 000 Kč

Nabídka menšího bytu v sousedním domě. Dům i bytová jednotka jsou po kompletní rekonstrukci, včetně veškerého vybavení. Požadovaná cena za m<sup>2</sup> činí přibližně 29 700 Kč/m<sup>2</sup>.

**Příklad 2:** „Prodej zděného bytu 1+1, v I. patře v Rybitví. Byt je po rekonstrukci: nová plastová okna včetně žaluzií a sítí. Byt má zděné jádro, nové stoupačky. Veškerá občanská vybavenost v místě /škola, školka, obchody/. Klidná lokalita s výhledem do zeleně. Dostupnost MHD.“



#### **Prodej bytu 1+1 30 m<sup>2</sup>**

Činžovních domů, Rybitví

790 000 Kč

Další z nabídek menšího bytu v nedalekém bytovém domě v obci Rybitví. Dům, ve kterém se tato jednotka nachází je po kompletní revitalizaci, bytová jednotka, tak jak v případě posuzovaném, je v původním stavu. Požadovaná cena za m<sup>2</sup> činí přibližně 26 300 Kč/m<sup>2</sup>.

Dle informací získaných znalcem, se v nedávné době obdobné bytové jednotky přímo ve stejném nebo sousedním domě, prodávali za ceny pohybující se v cenovém rozmezí 950.000,00 Kč až 1.100.000,00 Kč v minimální závislosti na skutečném technickém stavu jednotky.

Mnohem větší a rozmanitější nabídku bytů najdeme v nedalekém okresním městě Pardubice, kde se však tržní ceny pohybují na zcela jiné úrovni, a to i v okrajových částech Pardubic. Situace v Rybitví je jiná i přesto, že je tato obec s Pardubicemi propojena i městskou hromadnou dopravou.

Skutečnost, jež má zásadně negativní vliv na výslednou cenu je hlavně nutnost pořízení nového vybavení bytu. Pokud cenu bytu odvodíme od dosažitelné jednotkové ceny za m<sup>2</sup> užitkové plochy pak je nutno konstatovat, že jednotková cena za posuzovaný byt v daném místě může s ohledem na technický stav vybavení a umístění bytu dosáhnout až 20.000,00 Kč/m<sup>2</sup>, pak při využitelné ploše vnitřních prostor bytu 50,0 m<sup>2</sup> získáváme hodnotu 1.000.000,00 Kč. Takováto cena je však, i přes všechny pozitivní vlastnosti bytu a celkové rostoucí ceny bytů na trhu s nemovitostmi, v daném místě a čase nedosažitelná

S ohledem na výše uvedené stanovuji tržní cenu posuzované nemovité věci s příslušenstvím metodou srovnání a analýzy situace ve výši:

**Cena nemovité věci metodou srovnání a analýzy situace**

**960 000,00 Kč**



### C. Závěr:

Administrativní cena .....465 480,00 Kč  
Cena určená analýzou situace a srovnáním.....960 000,00 Kč

**Obvyklou cenu** posuzované nemovité věci, tj. na **jednotky č. 121/1 (byt)** umístěné v budově č.p. 121, 122, 123, 124, na pozemku parcelní číslo st. 397 – zastavěná plocha a nádvoří včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 121, 122, 123, 124 a na **pozemku parcelní číslo st. 397** – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Rybitví, obci Rybitví, okrese Pardubice, v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:**

**960.000,00 Kč**

*Slovy:* devětsetšedesátisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 7. dubna 2016

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6047 – 57/2016 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 64/16.

### Mapové podklady:



*Budova čp. 121-124, ulice Školní, katastrálním území a obec Rybitví, okres Pardubice*

**Fotodokumentace:**



*Pohled na budovu č.p. 121, 122, 123, 124 z ulice Školní, obec Rybitví, okres Pardubice. Vchod 121 v popředí*



*Pohled na dům z jižní strany, označen balkón náležící k posuzované bytové jednotce, vlevo okno menší ložnice*

**List vlastnictví:**

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.04.2016 10:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575593 Rybitví

Kat.území: 743852 Rybitví

List vlastnictví: 1067

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

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo		
	Holub Miroslav, Školní 121, 53354 Rybitví		

## B Nemovitosti

## Jednotky

Jednotky			Podíl na
Č.p./			společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	domu a pozemku
121/1	byt	byt.z.	5284/124938

Vymezeno v:

Budova Rybitví, č.p. 121, 122, 123, 124, bydlení, LV 617  
na parcele St. 397, LV 617

Parcela St. 397 zastavěná plocha a nádvoří

553m2

B1	Jiná práva - Bez zápisu
----	-------------------------

D Jiné zápisy - Bez zápisu

---

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

## Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2007.

V-5495/2007-606

Pro: Holub Miroslav, Školní 121, 53354 Rybitví

RČ/IČO:

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  
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 04.04.2016 10:52:40

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....