

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 044268/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé bytové jednotky č. 465/1 bytového domu č. 465, 466, 467 a podílu na společných částech domu a pozemku st.p.č. 9504 k.ú. Pardubice, obec Pardubice, okres Pardubice, kraj Pardubický

Znalec: Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice
telefon: 776 788 782
e-mail: galina.ozanova@seznam.cz
IČ: 45411581

Číslo posudku v evidenci znalce: 37/2024

Zadavatel: G .P. Investments a.s., IČ: 285007461
Ostrovského 253/3
150 00 Praha 5, Smíchov

OBVYKLÁ CENA

4 050 000 Kč

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 01.06.2024

Vyhotoveno: V Kraslicích 01. 06. 2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny obvyklé bytové jednotky č. 465/1 bytového domu č. 465, 466, 467 a podílu na společných částech domu a pozemku st.p.č. 9504 k.ú. Pardubice, obec Pardubice, okres Pardubice, kraj Pardubický

1.2. Účel znaleckého posudku

Nedobrovolná dražba

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

Zadavatel znaleckého posudku znalci sdělil, že nemovitost nelze zpřístupnit. a znalecký posudek bude vyhotoven z údajů veřejně přístupných, z prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově, a také z dříve pořízené fotodokumentace.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN;
- kopie katastrální mapy;
- prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově;
- fotodokumentace dodané zadavatelem znaleckého posudku;
- informace o skutečně realizovaných prodejkách ve 2. pololetí roku 2023 a 1. pololetí roku 2024.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady užití pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o bytové jednotky v dané lokalitě byly ověřené při místním šetření.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1. cena zjištěná

resp. **cena administrativní**, se označuje cena zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

2. cena obvyklá

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony:

§2, zákona o oceňování majetku zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona o oceňování majetku 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

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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”

V tomto případě byly použita porovnávací metoda.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných prodejích a skutečně realizovaných cenách.

Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, využití území podle platného územního plánu, životní prostředí, atd.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání je provedeno vyhodnocením údajů realitní kanceláře **reas**, a na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze realitních kanceláří. Skutečně realizované prodeje získané z katastru nemovitostí nevystihují technický stav a vybavení příslušné nemovitosti. Užitečným zdrojem informací o skutečně realizovaných cenách mohou být i akce a dražby.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Pardubice
Adresa nemovité věci: Lonkova 465, 530 09 Pardubice, Polabiny

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Mariánus Karel a Mariánusová Milena, Lonkova 465, 530 09 Pardubice, LV: 65270, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebyla předložena projektová dokumentace

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části města Pardubice, ve čtvrti zvané Polabiny jsou část statutárního města Pardubice v obvodě Pardubice II. Nachází se na severozápadě Pardubic. Sídliště Polabiny leží na břehu Labe.

Na každém ze sídlištních okrsků (mimo okrsek Polabiny V) byla v době výstavby vystavěna mateřská škola, základní škola i dětské jesle. Základní škola Polabiny IV byla roku 2000 přeměněna na gymnázium. Na sídlišti Polabiny V je sídlo pardubické Základní umělecké školy, která má své pobočky po celém městě. Stejně tak byla na každém okrsku vystavěna obchodní centra, skládající se ve své době většinou z prodejny potravin Pramen, restaurace a dalších menších prodejen.

Do pardubické části Polabiny je zaveden provoz městské hromadné dopravy (Dopravní podnik města Pardubic). V části Polabiny se nachází zastávky trolejbusů a autobusů.

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

3987/5

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o bytovou jednotku 3+1 + 2 lodžie (101,10 m²) ve 2. NP třívchodového panelového bytového domu. V 1. NP se nacházejí sklepy a nebytové prostory 2. NP – 10 NP tvoří bytové jednotky.

Dům je vybaven výtahem. Základy tvoří pásy z prostého betonu s izolací spodní stavby proti zemní vlhkosti. Obvodový plášť a vnitřní nosné stěny jsou z prefabrikovaných železobetonových panelů. Vodorovné konstrukce jsou z prefabrikovaných betonových panelových dílů. Střecha domu je rovná. Dům má bleskosvod. Budova je napojena na všechny inženýrské sítě včetně dálkového vytápění.

Oceňovaný byt tvoří předstíň, kuchyň, 3 obytné místnosti, koupelna, WC, 3 komory, 2 lodžie a sklep. Okna jsou plastová. Jádru, ve kterém se nachází koupelna a WC, je původní umakartové. Dveře jsou původní svlakové, částečně prosklené. Podlahy jsou betonové opatřené linoleem. V horším stavu je kuchyňská linka. V koupelně je vana s umyvadlem.

K bytové jednotce náleží podíl o velikosti 10110/784198 na společných částech domu a pozemku st.p.č. 9504 k.ú. Pardubice, obec Pardubice.

Bytová jednotka je 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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- Komentář: zástavní právo smluvní
podzástavní právo

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 465/1
2. Pozemek st.p.č. 9504

Obsah ocenění na tržních principech – cena obvyklá

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 465/1
Adresa předmětu ocenění:	Lonkova 465 530 09 Pardubice, Polabiny
LV:	65270
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Pardubice
Katastrální území:	Pardubice
Počet obyvatel:	92 149

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 6\,126,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 spoluhl. 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,000}$$

1. Bytová jednotka č. 465/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubice
Stáří stavby:	64 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	64 647,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu

podlahové plochy			
kuchyně:	15,05 *	1,00 =	15,05 m ²
pokoj 1:	27,10 *	1,00 =	27,10 m ²
pokoj 2:	17,84 *	1,00 =	17,84 m ²
pokoj 3:	12,10 *	1,00 =	12,10 m ²
komora 1:	7,94 *	1,00 =	7,94 m ²
komora 2:	2,24 *	1,00 =	2,24 m ²
komora 3:	3,65 *	1,00 =	3,65 m ²
koupelna:	2,81 *	1,00 =	2,81 m ²
WC:	1,04 *	1,00 =	1,04 m ²
chodba:	11,35 *	1,00 =	11,35 m ²
lodžie 1:	3,08 *	0,00 =	0,00 m ²
lodžie 2:	3,08 *	0,00 =	0,00 m ²
sklep:	1,44 *	0,00 =	0,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			101,12 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 64 let:

$$s = 1 - 0,005 * 64 = \mathbf{0,680}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,680 = \mathbf{0,491}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,000}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 64\,647,- \text{ Kč/m}^2 * 0,491 = 31\,741,68 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 102,50 \text{ m}^2 * 31\,741,68 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,000 = 3\,253\,522,20 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 253 522,20 Kč

2. Pozemek st.p.č. 9504

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,000 = 1,000$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	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	6 126,-	1,000		6 126,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	9504	1 080	6 126,00	6 616 080,-
Stavební pozemek - celkem			1 080		6 616 080,-
Pozemek st.p.č. 9504 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	6 616 080,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	10 110 / 784 198

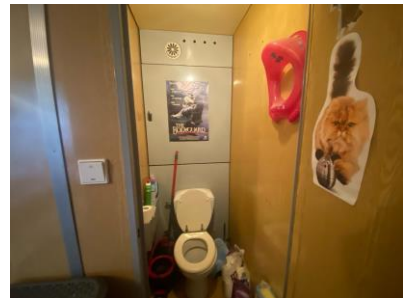
Pozemek st.p.č. 9504 - zjištěná cena celkem = 85 295,51 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	101,12 m ²
Celková plocha:	108,72 m ²



Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytová jednotka	
Lokalita:	Lonkova, Pardubice	
Popis:	Bytová jednotka 3+1 v panelovém nezatepleném bytovém domě v 8. NP s výtahem. Prodej byl realizován v dubnu 2024.	
Podlaží:	8. NP	
Typ stavby:	3+1+ lodžie	
Užitná plocha:	100,00 m ²	
Zastavěná plocha:	1,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - původní stav	0,85	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 947 400 Kč	0,85	4 205 290 Kč



Zdroj: www.reas.cz

Název:	Bytová jednotka	
Lokalita:	Na Labišti, Pardubice	
Popis:	Bytová jednotka 3+1 o velikosti 90 m ² , nacházející se v cihlovém bytovém domě ve 4.NP. Dům pochází z roku 1998 a je zateplený. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu. Prodej byl realizován v roce 2023.	
Podlaží:	4. NP	
Typ stavby:	cihelné zdivo	
Užitná plocha:	90,00 m ²	
Zastavěná plocha:	1,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - nezateplený panel z roku 1960	0,80	
K5 Celkový stav - před rekonstrukcí	0,85	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 689 620 Kč	0,68	3 868 942 Kč



Zdroj: www.reas.cz

Název:	Bytová jednotka 3+kk, 87 m²	
Lokalita:	Bělehradská, Pardubice	
Popis:	Bytová jednotka 3+kk velikosti 87 m ² se nachází v 10. NP. Dům je panelový zateplený, daný do užívání v roce 1968. Dům má celkem 11. NP, která jsou dostupná výtahem. Prodej byl realizován v roce 2023.	
Podlaží:	10. NP	
Typ stavby:	zateplený panel s výtahem	
Užitná plocha:	87,00 m ²	
Zastavěná plocha:	1,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu - větší plocha bytu	1,03	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - byt v původním stavu	0,85	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 652 499 Kč	0,88	4 094 199 Kč



Zdroj: www.reas.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	3 868 942 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 056 144 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	4 205 290 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 056 144 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	4 056 144 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 465/1	3 253 522,- Kč
2. Pozemek st.p.č. 9504	85 296,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **3 338 818,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 338 820,- Kč**

slovy: tři miliony tři sta třicet osm tisíc osm set dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 338 820 Kč
--	---------------------

slovy: tři miliony tři sta třicet osm tisíc osm set dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka	4 214 462,- Kč
----------------------	----------------

Porovnávací hodnota	4 056 144 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	4 050 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: čtyři miliony padesát tisíc Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení s plnou občanskou vybaveností;
- připojení na veškeré inženýrské sítě;

Slabé stránky

- původní stav bytové jednotky;
- nezateplený panel.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu. Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji: **obvyklou cenu nemovitých věcí bytové jednotky č. 465/1 v ul. Lonkova, Pardubice Polabiny, okres Pardubice, včetně podílu na společných částech domu č. p. 465, 466, 467 a pozemku st.p.č. 9504 na 4 050 000,- Kč.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Dále byly stanovené slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Ideálně by měla kontrolovat jiná osoba a sepsat postup kontroly (jednotlivé kroky, které byly kontrolovány).

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění ceny obvyklé bytové jednotky č. 465/1 bytového domu č. 465, 466, 467 a podílu na společných částech domu a pozemku st.p.č. 9504 k.ú. Pardubice, obec Pardubice, okres Pardubice, kraj Pardubický

Obvyklá cena	4 050 000 Kč
slovy: čtyři miliony padesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je tak jen pravděpodobný.

Konzultant a důvod jeho přibrání

K vypracování znaleckého posudku nebyl přizván konzultant

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 37/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 8. 2013 pod č.j. Spr 496/2013, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 044268/2024.

V Kraslicích 01. 06. 2024

Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.