

# ***Znalecký posudek***

**číslo 1403/2023**

**Znalec:** **Ing. Bárta Milan**  
Konečná 3461  
580 01 Havlíčkův Brod  
IČ: 86655299  
tel.: 737 379 299  
e-mail: barta.milan@seznam.cz

**Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí**

**Zadavatel:** **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**  
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou  
Kpt. Jaroše 256  
595 01 Velká Bíteš  
IČ: 73733628

**Číslo jednací:** 179 EX 2195/23

**Předmět:** kraj Pardubický, okres Pardubice, obec **Pardubice**,  
A) katastrální území **Pardubice**, listy vlastnictví č. 76598 a 13440 - **bytová jednotka číslo 410/58** v domě **Polabiny č.p. 409, 410 (ulice kpt. Bartoše)** na pozemku parc. č. st. 6897 s podílem o velikosti 77/19232 na společných částech domu a pozemku,  
B) katastrální území **Trnová**, listy vlastnictví č. 50464 a 50190 - **bytová jednotka číslo 349/1** v domě **Trnová č.p. 349, 350, 351, 352, 353 (ulice Jozefa Gabčíka)** na pozemku parc. č. st. 725 s podílem o velikosti 7078/323355 na společných částech domu a pozemku

**Číslo vyhotovení:** 1 / 1

**Datum:** 5.10.2023

**Počet stran:** 15 stran včetně obálky a příloh

**Seznam příloh:** uveden v kap. Přílohy na str. 13

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

**Odborná otázka zadavatele:** usnesením č.j. 179 EX 2195/23-41 ze dne 13.9.2023, které mi bylo doručeno dne 18.9.2023, mi bylo uloženo stanovit (I) obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství bez zjištěných závad s nimi spojených, (II) cenu závad s nimi spojených, (III) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených - předmětná nemovitost:

kraj Pardubický, okres Pardubice, obec **Pardubice**,

**A) katastrální území Pardubice**, listy vlastnictví č. 76598 a 13440 - **bytová jednotka číslo 410/58** v domě **Polabiny č.p. 409, 410 (ulice kpt. Bartoše)** na pozemku parc. č. st. 6897 s podílem o velikosti 77/19232 na společných částech domu a pozemku,

**B) katastrální území Trnová**, listy vlastnictví č. 50464 a 50190 - **bytová jednotka číslo 349/1** v domě **Trnová č.p. 349, 350, 351, 352, 353 (ulice Jozefa Gabčíka)** na pozemku parc. č. st. 725 s podílem o velikosti 7078/323355 na společných částech domu a pozemku.

**Účel znaleckého posudku:** odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

**Skutečnosti** sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

**Postup při výběru zdrojů dat:** od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a) až h), od povinného Martina Hericha jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. 1) a j), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

**Místní šetření (ohledání)** jsem provedl osobně dne 27.9.2023, povinní Martin Herich a Ing. Adéla Tábořská se nedostavili, ačkoliv jsem zaslal řádně a včas oznámení o termínu prohlídky. Prohlídka zevnitř mi tedy nebyla umožněna. Nemovitosti byly shlednuty pouze zvenčí z veřejně přístupného prostranství. Další informace byly získány z dostupných zdrojů uvedených dále.

### **Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

- a) výpisy z katastru nemovitostí - listy vlastnictví č. 76598, 13440 pro katastrální území Pardubice a 50464, 50190 pro katastrální území Trnová,
- b) smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák. č.72/1994 Sb.) ze dne 04.01.2023,
- c) prohlášení vlastníka budovy V9 6080/1999 ze dne 15.8.1996,
- d) smlouva kupní ze dne 02.04.2010,
- e) smlouva darovací ze dne 19.12.2013,
- f) smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.10.2009,
- g) smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.01.2009,
- h) prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák. č.72/1994 Sb.) ze dne 15.01.2009,
- i) smlouva o budoucí smlouvě kupní ze dne 18.9.2008,
- j) odhad ceny k 31.1.2023, zpracoval CFG Real Estate a.s.,
- k) mapa katastru nemovitostí,
- l) letecké snímky,
- m) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,

- n) vlastní databáze o uskutečněných prodejkách obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové servery v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- o) skutečnosti zjištěné na místě samém.

### **3. NÁLEZ**

**a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat:** základní data byla získána při místním šetření, kdy byla provedena prohlídka zvenčí. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

**b) Výčet sebraných či vytvořených dat:**

#### **Popis oceňovaných nemovitostí:**

Pardubice jsou univerzitní a statutární město v okrese Pardubice na východě Čech, metropole Pardubického kraje s výraznou správní, obytnou, obslužnou a výrobní funkcí pardubicko - hradecké aglomerace

**A) katastrální území Pardubice: bytová jednotka číslo 410/58 v domě Polabiny č.p. 409, 410 (ulice kpt. Bartoše) na pozemku parc. č. st. 6897 s podílem o velikosti 77/19232 na společných částech domu a pozemku:**

Předmětný bytový dům se nachází v severozápadní části města Polabiny IV v ulici kpt. Bartoše v obytné zástavbě bytovými domy v lokalitě s plnou občanskou vybaveností (v krátkém dosahu jsou velké i malé obchody, restaurace, školy, školky, ZUŠ, multifunkční hřiště, dětské hřiště, tenisové kurty, oblíbená cyklostezka podél Labe i park s letním kinem). Dopravní dostupnost: zastávka MHD (150 m) a blízké hl. vlakové nádraží (1,6 km), případně nádraží v Rosicích (1,1 km).). V sousedství je možnost parkování aut.

Bytový dům čp. 409,410 je ze železobetonových panelů se zatepleným obvodovým pláštěm a plastovými okny, byl kolaudován v r. 1973, má 2 vchody, 11 nadzemních a 1 podzemní podlaží, obsahuje celkem 128 bytových jednotek.

Bytová jednotka č. 410/58 je ve vchodu na jižní straně domu v 10. podlaží s orientací na východ, má velikost **1+1** s podlahovou plochou **30,8 m<sup>2</sup>** (včetně sklepu) + lodžie 7,2 m<sup>2</sup>.

Dispozice bytu: pokoj (18,0 m<sup>2</sup>), kuchyň (3,6 m<sup>2</sup>), předsíň (3,3 m<sup>2</sup>), komora (1,4 m<sup>2</sup>), koupelna (2,4 m<sup>2</sup>), záchod (0,9 m<sup>2</sup>), sklep (1,2 m<sup>2</sup>), lodžie (7,2 m<sup>2</sup>).

Bližší informace se nepodařilo získat.

Příslušenství: společné prostory (schodiště, prádelna, sušárny, kočárkárna, úklidová místnost, kotelna, společné technické zařízení – pračka, ždímačka, mandl a jiné vybavení prádelny a sušárny) a stavební součásti společných částí domu

Pozemky: podíl 77/19232

poz. parc. č. st. 6897 (zast. plocha a nádvoří) 1247 m<sup>2</sup>

Právní stav: Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavních práv a zahájení exekuce, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, nevázne na nemovitosti jiné věcné zatěžující právo např. věcné břemeno.

S nemovitostí není spojené jiné právo sloužící v její prospěch.

Nemovitost není pronajata – nájemní smlouva nebyla doložena.

Vlastník (dle výpisu z KN):

Táborská Adéla Ing., kpt. Bartoše 410, Polabiny, 53009 Pardubice

Pozitivní faktory:

+ (nic)

Negativní faktory:

- (nic)

**B) katastrální území Trnová: bytová jednotka číslo 349/1 v domě Trnová č.p. 349, 350, 351, 352, 353 (ulice Jozefa Gabčíka) na pozemku parc. č. st. 725 s podílem o velikosti 7078/323355 na společných částech domu a pozemku:**

Předmětný bytový dům se nachází na severozápadní okrajové části města Trnová v ulici Jozefa Gabčíka v obytné zástavbě bytovými domy v klidné lokalitě v docházkové vzdálenosti občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ, dětské hřiště, zastávka MHD, pošta, hypermarkety Globus a Kaufland, atd.). Před domem je možnost parkování aut.

Bytový dům čp. 349, 350, 351, 352, 353 byl kolaudován v r. 2009, je vystavěn z moderních materiálů, má 5 vchodů, 5 nadzemních podlaží, obsahuje celkem 51 bytových jednotek.

Bytová jednotka č. 349/1 je ve vchodu na západním kraji domu ve 2. nadzemním podlaží s orientací na sever a jih, má velikost **3+kk** s podlahovou plochu **70,78 m<sup>2</sup>** + lodžie 6,2 m<sup>2</sup> + terasa 29,39 m<sup>2</sup>. V projektové dokumentaci a smluvních dokumentech má označení A1.

Dispozice bytu: pokoj s kuchyňským koutem (23,02 m<sup>2</sup>), 2x pokoj (13,83 m<sup>2</sup> a 12,46 m<sup>2</sup>), chodba (10,82 m<sup>2</sup>), koupelna (6,02 m<sup>2</sup>), záchod (2,5 m<sup>2</sup>), komora (umístěná mimo byt, 2,13 m<sup>2</sup>), lodžie (7,2 m<sup>2</sup>), lodžie (6,20 m<sup>2</sup>), terasa (29,39 m<sup>2</sup>).

Bližší informace se nepodařilo získat.

Příslušenství: komora umístěná mimo byt, parkovací stání v přízemí domu (č. 01), společné prostory (vstup, schodiště, chodby, výtah se šachtou, příjezd k parkovacímu stání, kolárna, kočárkárna, úklidová místnost, místnost směšovací stanice) a stavební součásti společných částí domu.

Pozemky: podíl 7078/323355

poz. parc. č. st. 725 (zast. plocha a nádvoří) 1868 m<sup>2</sup>

Právní stav: Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zástavních práv a zahájení exekuce, které nejsou závadou pro ocenění k danému účelu, vážnou na nemovitosti věcná zatěžující práva - věcné břemeno pro směšovací stanici a věcné břemeno pro zařízení distribuční soustavy.

S nemovitostí není spojené jiné právo sloužící v její prospěch.

Nemovitost není pronajata – nájemní smlouva nebyla doložena.

Vlastník (dle výpisu z KN):

Táborská Adéla Ing., kpt. Bartoše 410, Polabiny, 53009 Pardubice

Pozitivní faktory:

+ stavba v dobrém stavu z r. 2009,

Negativní faktory:

- (nic)

#### **4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY**

##### **a) Popis postupu při analýze dat:**

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů

(ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou uloženy např. u realitních kanceláří či dražebních portálů, které danou nemovitost nabízely k prodeji, nebo u daňových příznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od realitních kanceláří, dražebních portálů či finančních úřadů za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu.

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebných pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

#### Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 10 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
  - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
  - b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
  - c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

#### Úprava zdroje ceny:

- 1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing.

Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota  $KZ = 0,85$ .“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
- 3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

#### **b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:**

##### **I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucích závad)**

Charakteristika předmětné nemovitosti je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "3. Nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěškách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových serverech zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, které jsou uvedeny dále v textu:

##### **A) katastrální území Pardubice: bytová jednotka číslo 410/58 v domě Polabiny č.p. 409, 410 (ulice kpt. Bartoše) na pozemku parc. č. st. 6897 s podílem o velikosti 77/19232 na společných částech domu a pozemku:**

- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí ve stejném domě nebo v obdobném sousedním domě, ke kterým bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání - v následující tabulce objekty č. 1 – 4

Porovnávající objekt č.	C <sub>POR</sub> cena porovná- vaného objektu (Kč)	K <sub>Z</sub> (zdroj)	K <sub>VEL</sub> (veli- kost)	K <sub>POL</sub> (polo- ha)	K <sub>STAV</sub> (techn. stav a vybave- nost)	K <sub>OST</sub> (ostat- ní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznám- ky
1 (Pardubice, kpt. Bartoše čp. 410)	3 695 000	1,00	1,58	1,00	1,00	1,00	2 338 608	1)
2 (Pardubice, kpt. Bartoše čp. 412)	2 300 000	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	2 149 533	2)
3 (Pardubice, Bělehradská čp. 396)	3 625 000	1,00	1,78	1,00	1,00	1,00	2 036 517	3)
4 (Pardubice, Bělehradská čp. 396)	2 100 000	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	2 386 364	4)
<b>průměr</b>	72330	Kč/m <sup>2</sup>					<b>2 227 755</b>	

Poznámky:

- 1) prodej bytu ve stejném domě, kupní smlouva 12/2022, číslo vkladového řízení V-12737/2022-606, užitná plocha 48,7 m<sup>2</sup>, kupní cena 3,695 mil. Kč,
- 2) prodej bytu v sousedním obdobném domě, kupní smlouva 12/2022, číslo vkladového řízení V-12649/2022-606, užitná plocha 33 m<sup>2</sup>, kupní cena 2,3 mil. Kč,
- 3) prodej bytu v sousedním obdobném domě, kupní smlouva 05/2023, číslo vkladového řízení V-3594/2023-606, užitná plocha 55 m<sup>2</sup>, kupní cena 3,625 mil. Kč,
- 4) prodej bytu v sousedním obdobném domě, kupní smlouva 07/2023, číslo vkladového řízení V-5790/2021-606, užitná plocha 27 m<sup>2</sup>, kupní cena 2,1 mil. Kč

LEGENDA:

**základní jednotkou pro porovnání** je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient K<sub>VEL</sub> (velikost)

K<sub>Z</sub> (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny K<sub>Z</sub> = 1,0; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny) – tyto ceny se zde však nevyskytují

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K<sub>VEL</sub> (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u bytů a budov je přednostně porovnáována užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch,

K<sub>POL</sub> (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,



$K_{STAV}$  (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

$K_{OST}$  (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny)

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitosti

**po zaokrouhlení : 2 230 000,- Kč**

## **II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených**

Závady nebyly zjištěny.

**B) katastrální území Trnová: bytová jednotka číslo 349/1 v domě Trnová č.p. 349, 350, 351, 352, 353 (ulice Jozefa Gabčíka) na pozemku parc. č. st. 725 s podílem o velikosti 7078/323355 na společných částech domu a pozemku:**

- v katastru nemovitostí se podařilo dohledat cenové údaje obdobných nemovitostí ve stejném domě nebo v obdobném sousedním domě, ke kterým bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání - v následující tabulce objekty č. 5 – 8

Porovnávaný objekt č.	$C_{POR}$ cena porovnávaného objektu (Kč)	$K_Z$ (zdroj)	$K_{VEL}$ (velikost)	$K_{POL}$ (poloha)	$K_{STAV}$ (techn. stav a vybavenost)	$K_{OST}$ (ostatní)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Poznámky
5 (Pardubice, Jozefa Gabčíka 353)	4 150 000	1,00	0,83	1,00	1,00	1,00	5 030 303	5)
6 (Pardubice, Jozefa Gabčíka 357)	3 550 000	1,00	0,69	1,00	1,00	1,00	5 130 058	6)
7 (Pardubice, Jozefa Gabčíka 364)	5 590 000	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	5 303 605	7)
8 (Pardubice, Jana Hrubého 372)	5 150 000	1,00	0,86	1,00	1,00	1,00	6 023 392	8)
<b>průměr</b>	75895	Kč/m <sup>2</sup>					<b>5 371 839</b>	

Poznámky:

- 5) prodej bytu ve stejném domě, kupní smlouva 06/2023, číslo vkladového řízení V-4586/2023-606, užitná plocha 58,4 m<sup>2</sup>, kupní cena 4,150 mil. Kč,
- 6) prodej bytu v sousedním obdobném domě, kupní smlouva 03/2023, číslo vkladového řízení V-1735/2023-606, užitná plocha 49 m<sup>2</sup>, kupní cena 3,550 mil. Kč,
- 7) prodej bytu v sousedním obdobném domě, kupní smlouva 10/2022, číslo vkladového řízení V-10521/2022-606, užitná plocha 74,6 m<sup>2</sup>, kupní cena 5,590 mil. Kč,
- 8) prodej bytu v sousedním obdobném domě, kupní smlouva 12/2022, číslo vkladového řízení V-12277/2022-606, užitná plocha 60,5 m<sup>2</sup>, kupní cena 5,150 mil. Kč

LEGENDA:

**základní jednotkou pro porovnání** je velikost (v tomto případě užitná plocha), z toho pak je odvozen koeficient  $K_{VEL}$  (velikost)

$K_Z$  (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny  $K_Z = 1,0$ ; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny) – tyto ceny se zde však nevyskytují

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

$K_{VEL}$  (velikost) - sleduje odlišnou velikost (u bytů a budov je přednostně porovnávána užitná plocha), v tomto případě je uveden přímo poměr užitných ploch,

$K_{POL}$  (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

$K_{STAV}$  (techn. stav a vybavenost) - sleduje odlišnosti zahrnující technický stav, konstrukční provedení a vybavení, příslušenství,

$K_{OST}$  (ostatní) - vyjadřuje odlišnosti výše neuvedené, včetně korekce ceny podle odborné úvahy znalce (např. pro případ nereálné nabídkové ceny)

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV} * K_{OST})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitosti

**po zaokrouhlení : 5 370 000,- Kč**

**II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených**

Na oceňované jednotce 349/1 vážnou věcná břemena ze dvou smluv:

- 1) Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 07.10.2009, oprávněný EOP Distribuce, a.s.:

- věcné břemeno umístění, provozování, běžné údržby, kontroly, provádění oprav a odstraňování havarijních stavů směšovací stanice A ve společných částech budovy A a přístupu k směšovací stanici A. Dle smlouvy je však budovou A označena stavba na poz. parc. č. st. 722, tedy oceňované nemovitosti se toto věcné břemeno netýká.
- věcné břemeno umístění, provozování, běžné údržby, kontroly, provádění oprav a odstraňování havarijních stavů směšovací stanice D ve společných částech budovy D a přístupu k směšovací stanici D.

2) Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 14.01.2009, oprávněný ČEZ Distribuce, a. s.:

- věcné břemeno - právo zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy a to k její části vymezené geom. plánem.

Ocenění: věcné břemeno: (§ 16b zákona, § 39a vyhl):

Jedná se o věcné břemeno (pozemkovou služebnost) na dobu neurčitou. Nelze zjistit ani roční užitek (obvyklé nájemné) ani podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užtku plynoucím z nemovité věci vlastníkovu a míru omezení vlastníka věci. Koeficient míry užtku vyjadřující způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným tak nelze zjistit, ocenění se tedy provede dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 39a odst. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, paušální peněžní částkou 10 000,- Kč pro každé břemeno, tedy za 2 břemena celkem

**20 000,- Kč**

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto bylo v tomto případě provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde

uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,  
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

## **6. ZÁVĚR**

nemovitost:

**A) katastrální území Pardubice, listy vlastnictví č. 76598 a 13440 - bytová jednotka číslo 410/58 v domě Polabiny č.p. 409, 410 (ulice kpt. Bartoše) na pozemku parc. č. st. 6897 s podílem o velikosti 77/19232 na společných částech domu a pozemku,**

**I. obvyklá cena nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených:**

**2 230 000,- Kč**

slovy: dva miliony dvě stě třicet tisíc korun českých

**II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených**

- závady nebyly zjištěny -

**B) katastrální území Trnová, listy vlastnictví č. 50464 a 50190 - bytová jednotka číslo 349/1 v domě Trnová č.p. 349, 350, 351, 352, 353 (ulice Jozefa Gabčíka) na pozemku parc. č. st. 725 s podílem o velikosti 7078/323355 na společných částech domu a pozemku.**

**I. obvyklá cena nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených:**

**5 370 000,- Kč**

slovy: pět milionů tři sta sedmdesát tisíc korun českých

**II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených**

**20 000,- Kč**

slovy: dvacet tisíc korun českých

**III. obvyklá cena – tržní hodnota se zohledněním závad s ní spojených:**

**5 350 000,- Kč**

slovy: pět milionů tři sta padesát tisíc korun českých

**ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE**

Smluvní odměna nebyla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pol. č. 058719/2023.

Ing. Bárta Milan  
Konečná 3461  
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299  
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 5.10.2023

**PŘÍLOHY**

fotodokumentace .....strana 14 - 15

**A) katastrální území Pardubice, Polabiny č.p. 410 (ulice kpt. Bartoše)**





**B) katastrální území Trnová, Trnová č.p. 349 (ulice Jozefa Gabčíka)**

