ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 018238/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 92/515, jednotky č. 92/612, jednotky č. 92/706 Zelené Předměstí pro exekuční řízení č.j. 160 EX 2920/22.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BŘECLAV, Mgr. Marcela Petrošová, soudní exekutorka**
Adresa:	17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

OBVYKLÁ CENA	**1 260 000 Kč**

Počet stran: 25 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 6.6.2023 **Vyhotoveno:** V Praze 6.6.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

A) - jednotky č. 92/515 (jiný nebytový prostor) v budově Zelené Předměstí č.p. 92 (bytový dům, LV 11832) na pozemcích parc. č. St. 10511 (LV 11832), parc. č. St. 10512 (LV 12245), parc. č. St. 10513 (LV 61863) a parc. č. St. 10514 (LV 61863) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 10511 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 280/1067287 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 67789,

B) - jednotky č. 92/612 (jiný nebytový prostor) v budově Zelené Předměstí č.p. 92 (bytový dům, LV 11832) na pozemcích parc. č. St. 10511 (LV 11832), parc. č. St. 10512 (LV 12245), parc. č. St. 10513 (LV 61863) a parc. č. St. 10514 (LV 61863) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 10511 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 245/1067287 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 67789,

C) - jednotky č. 92/706 (jiný nebytový prostor) v budově Zelené Předměstí č.p. 92 (bytový dům, LV 11832) na pozemcích parc. č. St. 10511 (LV 11832), parc. č. St. 10512 (LV 12245), parc. č. St. 10513 (LV 61863) a parc. č. St. 10514 (LV 61863) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 10511 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 245/1067287 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 67789.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.5.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudní exekutorky Mgr. Marcely Petrošové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.4.2023 pod č.j. 160 EX 2920/22-49.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 18.5.2023.

- list vlastnictví č. 67789 ze dne 12.4.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 19.4.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 19.4.2023.

- vyrozumění o ohledání ze dne 12.4.2023.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3916/2023-606. Podání k okamžiku 21.4.2023,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9474/2022-606. Podání k okamžiku 24.8.2022,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3890/2022-606. Podání k okamžiku 30.3.2022,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1952/2023-606. Podání k okamžiku 23.2.2023,

- kopie prohlášení vlastníka.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále děli dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Pardubice
Adresa nemovité věci:	třída Míru 92, 530 02 Pardubice

Místopis

Město Pardubice je statutární město Pardubického kraje a nachází se cca 20 km jižně od města Hradec Králové, cca 9 km severně od města Chrudim a cca 14 km východně od města Přelouč. Městem protéká řeka Labe. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje nemocnice, polikliniky a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, knihovna aj. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části města v ulici třída Míru č.p. 92 ve smíšené zástavbě.

Zastávka trolejbusu „Třída Míru" se nachází cca 80 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Pardubice hlavní nádraží" se nachází cca 1,5 km od oceňované nemovité věci.

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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 2583/50	Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice
parc. č. 4848	Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice
parc. č. 4849	Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice
parc. č. 2665/27	Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o rohový, bytový dům smíšené konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 7 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je velmi dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 92/515 se nachází v budově č.p. 92 v 5. NP a jedná se o komoru o celkové ploše 2,80 m^2.

Oceňovaná jednotka č. 92/612 se nachází v budově č.p. 92 v 6. NP a jedná se o komoru o celkové ploše 2,45 m^2.

Oceňovaná jednotka č. 92/706 se nachází v budově č.p. 92 v 7. NP a jedná se o komoru o celkové ploše 2,45 m^2.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemcích parc. č. St. 10511, parc. č. St. 10512, parc. č. St. 10513 a parc. č. St. 10514 stojí bytový dům s č.p. 92. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc. č. St. 10511, o celkové výměře 2 152 m^2, je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 4848, parc. č. 2583/50, parc. č. 2665/27 a parc. č. 4849 ve vlastnickém právu statutárního města Pardubice.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 18.5.2023 bez účasti vlastníka nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila, neumožnila provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
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:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost jednotek od 2,0 m^2 do 5,0 m^2.
- způsob využití: jiný nebytový prostor,
- lokalita: Pardubice.

4.2. Ocenění

A) LV 67789 - Jednotka č. 92/515 (jiný nebytový prostor)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 92/515 (jiný nebytový prostor)

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	2,80 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Jednotka č. 2849/30 Pardubice**
Lokalita: Pod Vinicí č.p. 2849
Popis: Jednotka č. 2849/30 se nachází ve městě Pardubice v ulici Pod Vinicí č.p. 2849. Jedná se o nebytový prostor o celkové ploše 3,5 m^2, který se nachází v 1. PP bytového domu.
Užitná plocha: 3,50 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 21.4.2023 (V-3916/2023-606)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
409 296	3,50	116 942	1,02	**119 281**

Název: **Jednotka č. 2847/113 Pardubice**
Lokalita: Pod Vinicí č.p. 2847
Popis: Jednotka č. 2847/113 se nachází ve městě Pardubice v ulici Pod Vinicí č.p. 2847. Jedná se o nebytový prostor o celkové ploše 3,9 m^2.
Užitná plocha: 3,90 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 24.8.2022 (V-9474/2022-606)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
750 000	3,90	192 308	1,00	**192 308**

Název: **Jednotka č. 2846/35 Pardubice**
Lokalita: Pod Vinicí č.p. 2846
Popis: Jednotka č. 2846/35 se nachází ve městě Pardubice v ulici Pod Vinicí č.p. 2846. Jedná se o nebytový prostor o celkové ploše 3,8 m^2.
Užitná plocha: 3,80 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 30.3.2022 (V-3890/2022-606)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
700 000	3,80	184 211	1,01	**186 053**

Název: **Jednotka č. 2849/9 Pardubice**
Lokalita: Pod Vinicí č.p. 2849
Popis: Jednotka č. 2849/9 se nachází ve městě Pardubice v ulici Pod Vinicí č.p. 2849. Jedná se o nebytový prostor o celkové ploše 3,9 m^2, který se nachází v 1. PP bytového domu.
Užitná plocha: 3,90 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 23.2.2023 (V-1952/2023-606)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
608 696	3,90	156 076	1,00	**156 076**

Minimální jednotková porovnávací cena	119 281 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	163 430 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	192 308 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	**163 430 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2,80 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**457 604 Kč**

B) LV 67789 - Jednotka č. 92/612 (jiný nebytový prostor)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 92/612 (jiný nebytový prostor)

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	2,45 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Jednotka č. 2849/30 Pardubice**
Lokalita: Pod Vinicí č.p. 2849
Popis: Jednotka č. 2849/30 se nachází ve městě Pardubice v ulici Pod Vinicí č.p. 2849. Jedná se o nebytový prostor o celkové ploše 3,5 m^2, který se nachází v 1. PP bytového domu.
Užitná plocha: 3,50 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 21.4.2023 (V-3916/2023-606)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
409 296	3,50	116 942	1,02	**119 281**

Název: **Jednotka č. 2847/113 Pardubice**
Lokalita: Pod Vinicí č.p. 2847
Popis: Jednotka č. 2847/113 se nachází ve městě Pardubice v ulici Pod Vinicí č.p. 2847. Jedná se o nebytový prostor o celkové ploše 3,9 m².
Užitná plocha: 3,90 m²
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 24.8.2022 (V-9474/2022-606)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
750 000	3,90	192 308	1,00	**192 308**

Název: **Jednotka č. 2846/35 Pardubice**
Lokalita: Pod Vinicí č.p. 2846
Popis: Jednotka č. 2846/35 se nachází ve městě Pardubice v ulici Pod Vinicí č.p. 2846. Jedná se o nebytový prostor o celkové ploše 3,8 m².
Užitná plocha: 3,80 m²
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 30.3.2022 (V-3890/2022-606)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
700 000	3,80	184 211	1,01	**186 053**

Název: **Jednotka č. 2849/9 Pardubice**
Lokalita: Pod Vinicí č.p. 2849
Popis: Jednotka č. 2849/9 se nachází ve městě Pardubice v ulici Pod Vinicí č.p. 2849. Jedná se o nebytový prostor o celkové ploše 3,9 m², který se nachází v 1. PP bytového domu.
Užitná plocha: 3,90 m²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,05	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 23.2.2023 (V-1952/2023-606)
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
608 696	3,90	156 076	1,00	**156 076**

Minimální jednotková porovnávací cena	119 281 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	163 430 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	192 308 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**163 430 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2,45 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**400 404 Kč**

C) LV 67789 - Jednotka č. 92/706 (jiný nebytový prostor)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 92/706 (jiný nebytový prostor)

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	2,45 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa,

sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Jednotka č. 2849/30 Pardubice**
Lokalita: Pod Vinicí č.p. 2849
Popis: Jednotka č. 2849/30 se nachází ve městě Pardubice v ulici Pod Vinicí č.p. 2849. Jedná se o nebytový prostor o celkové ploše 3,5 m^2, který se nachází v 1. PP bytového domu.
Užitná plocha: 3,50 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 21.4.2023 (V-3916/2023-606)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
409 296	3,50	116 942	1,02	**119 281**

Název: **Jednotka č. 2847/113 Pardubice**
Lokalita: Pod Vinicí č.p. 2847
Popis: Jednotka č. 2847/113 se nachází ve městě Pardubice v ulici Pod Vinicí č.p. 2847. Jedná se o nebytový prostor o celkové ploše 3,9 m^2.
Užitná plocha: 3,90 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 24.8.2022 (V-9474/2022-606)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
750 000	3,90	192 308	1,00	**192 308**

Název: **Jednotka č. 2846/35 Pardubice**
Lokalita: Pod Vinicí č.p. 2846
Popis: Jednotka č. 2846/35 se nachází ve městě Pardubice v ulici Pod Vinicí č.p. 2846. Jedná se o nebytový prostor o celkové ploše 3,8 m^2.
Užitná plocha: 3,80 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 30.3.2022 (V-3890/2022-606)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
700 000	3,80	184 211	1,01	**186 053**

Název: **Jednotka č. 2849/9 Pardubice**
Lokalita: Pod Vinicí č.p. 2849
Popis: Jednotka č. 2849/9 se nachází ve městě Pardubice v ulici Pod Vinicí č.p. 2849. Jedná se o nebytový prostor o celkové ploše 3,9 m^2, který se nachází v 1. PP bytového domu.
Užitná plocha: 3,90 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,05
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 23.2.2023 (V-1952/2023-606)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
608 696	3,90	156 076	1,00	**156 076**

Minimální jednotková porovnávací cena	119 281 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	163 430 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	192 308 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	**163 430 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2,45 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**400 404 Kč**

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu

ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který 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 (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

A) LV 67789 - Jednotka č. 92/515 (jiný nebytový prostor)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 92/515 (jiný nebytový prostor) 457 604,- Kč

A) LV 67789 - Jednotka č. 92/515 (jiný nebytový prostor) - Obvyklá cena

450 000 Kč

slovy: Čtyřistapadesáttisíc Kč

B) LV 67789 - Jednotka č. 92/612 (jiný nebytový prostor)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 92/612 (jiný nebytový prostor) 400 404,- Kč

B) LV 67789 - Jednotka č. 92/612 (jiný nebytový prostor) - Obvyklá cena

405 000 Kč

slovy: Čtyřistapěttisíc Kč

C) LV 67789 - Jednotka č. 92/706 (jiný nebytový prostor)

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 92/706 (jiný nebytový prostor) 400 404,- Kč

C) LV 67789 - Jednotka č. 92/706 (jiný nebytový prostor) - Obvyklá cena

405 000 Kč

slovy: Čtyřistapěttisíc Kč

Silné stránky

- dostupnost MHD a OV.

Slabé stránky

- hlučná lokalita.

Obvyklá cena

1 260 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěšedesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

A) - jednotky č. 92/515 (jiný nebytový prostor) v budově Zelené Předměstí č.p. 92 (bytový dům, LV 11832) na pozemcích parc. č. St. 10511 (LV 11832), parc. č. St. 10512 (LV 12245), parc. č. St. 10513 (LV 61863) a parc. č. St. 10514 (LV 61863) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 10511 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 280/1067287 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 67789,

B) - jednotky č. 92/612 (jiný nebytový prostor) v budově Zelené Předměstí č.p. 92 (bytový dům, LV 11832) na pozemcích parc. č. St. 10511 (LV 11832), parc. č. St. 10512 (LV 12245), parc. č. St. 10513 (LV 61863) a parc. č. St. 10514 (LV 61863) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 10511 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 245/1067287 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 67789,

C) - jednotky č. 92/706 (jiný nebytový prostor) v budově Zelené Předměstí č.p. 92 (bytový dům, LV 11832) na pozemcích parc. č. St. 10511 (LV 11832), parc. č. St. 10512 (LV 12245), parc. č. St. 10513 (LV 61863) a parc. č. St. 10514 (LV 61863) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 10511 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 245/1067287 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 67789.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **450.000,- Kč,**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **405.000,- Kč,**

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **405.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - jednotky č. 92/515 (jiný nebytový prostor) v budově Zelené Předměstí č.p. 92 (bytový dům, LV 11832) na pozemcích parc. č. St. 10511 (LV 11832), parc. č. St. 10512 (LV 12245), parc. č. St. 10513 (LV 61863) a parc. č. St. 10514 (LV 61863) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 10511 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 280/1067287 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 67789,

B) - jednotky č. 92/612 (jiný nebytový prostor) v budově Zelené Předměstí č.p. 92 (bytový dům, LV 11832) na pozemcích parc. č. St. 10511 (LV 11832), parc. č. St. 10512 (LV 12245), parc. č. St. 10513 (LV 61863) a parc. č. St. 10514 (LV 61863) včetně podílu na společných částech domu a

pozemku parc. č. St. 10511 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 245/1067287 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 67789,

C) - jednotky č. 92/706 (jiný nebytový prostor) v budově Zelené Předměstí č.p. 92 (bytový dům, LV 11832) na pozemcích parc. č. St. 10511 (LV 11832), parc. č. St. 10512 (LV 12245), parc. č. St. 10513 (LV 61863) a parc. č. St. 10514 (LV 61863) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 10511 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 245/1067287 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Zelené Předměstí, okres Pardubice, zapsáno na LV 67789.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) – nezjištěno,

B) – nezjištěno,

C) – nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **450.000,- Kč,**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **405.000,- Kč,**

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **405.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) – nezjištěny,

B) – nezjištěny,

C) – nezjištěny.

OBVYKLÁ CENA	**1 260 000 Kč**
slovy: Jedenmiliondvěstěšedesáttisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 67789	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2
Schematické znázornění	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Pavlína Rytířová
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 018238/2023 evidence posudků.

V Praze 6.6.2023

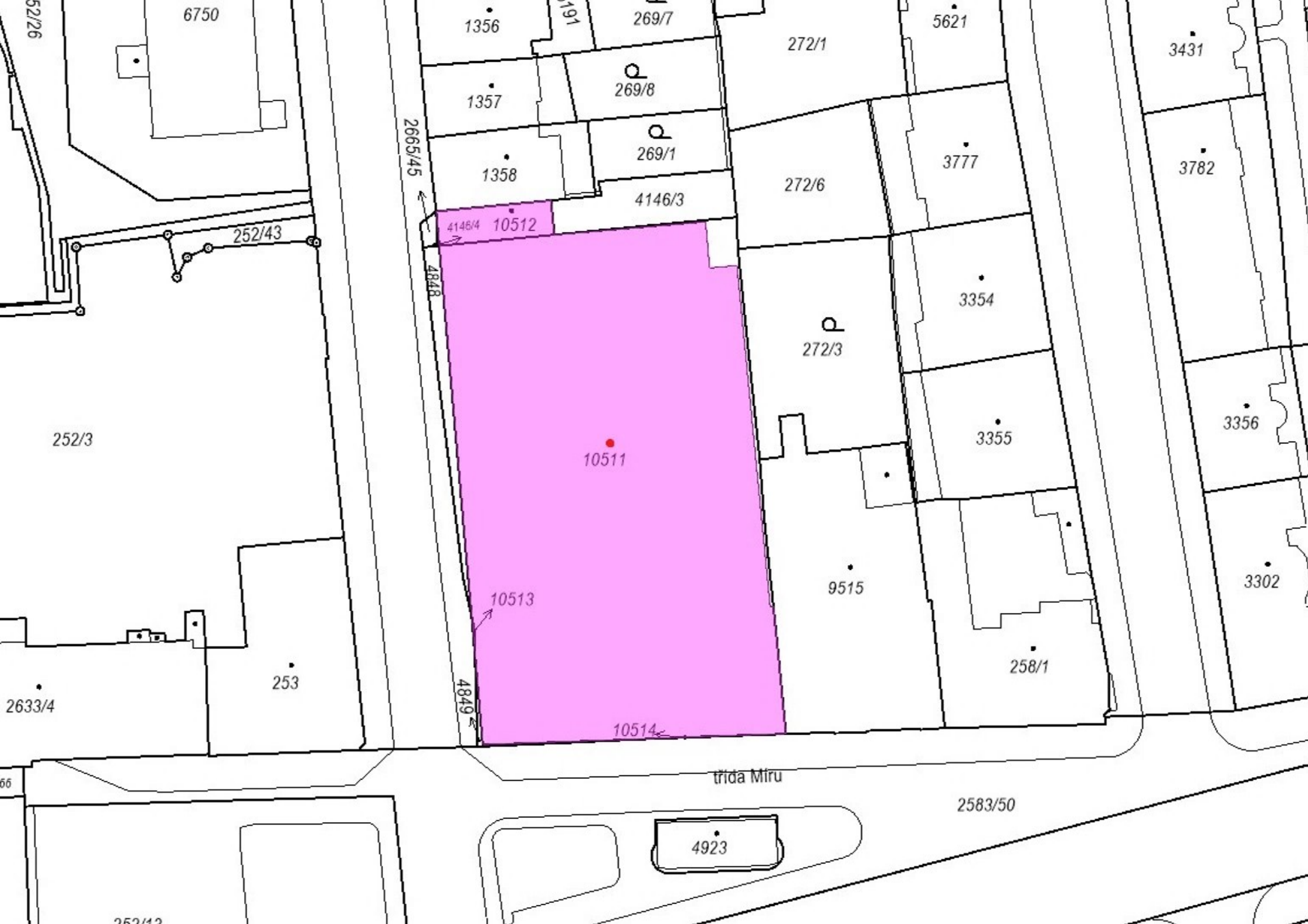
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

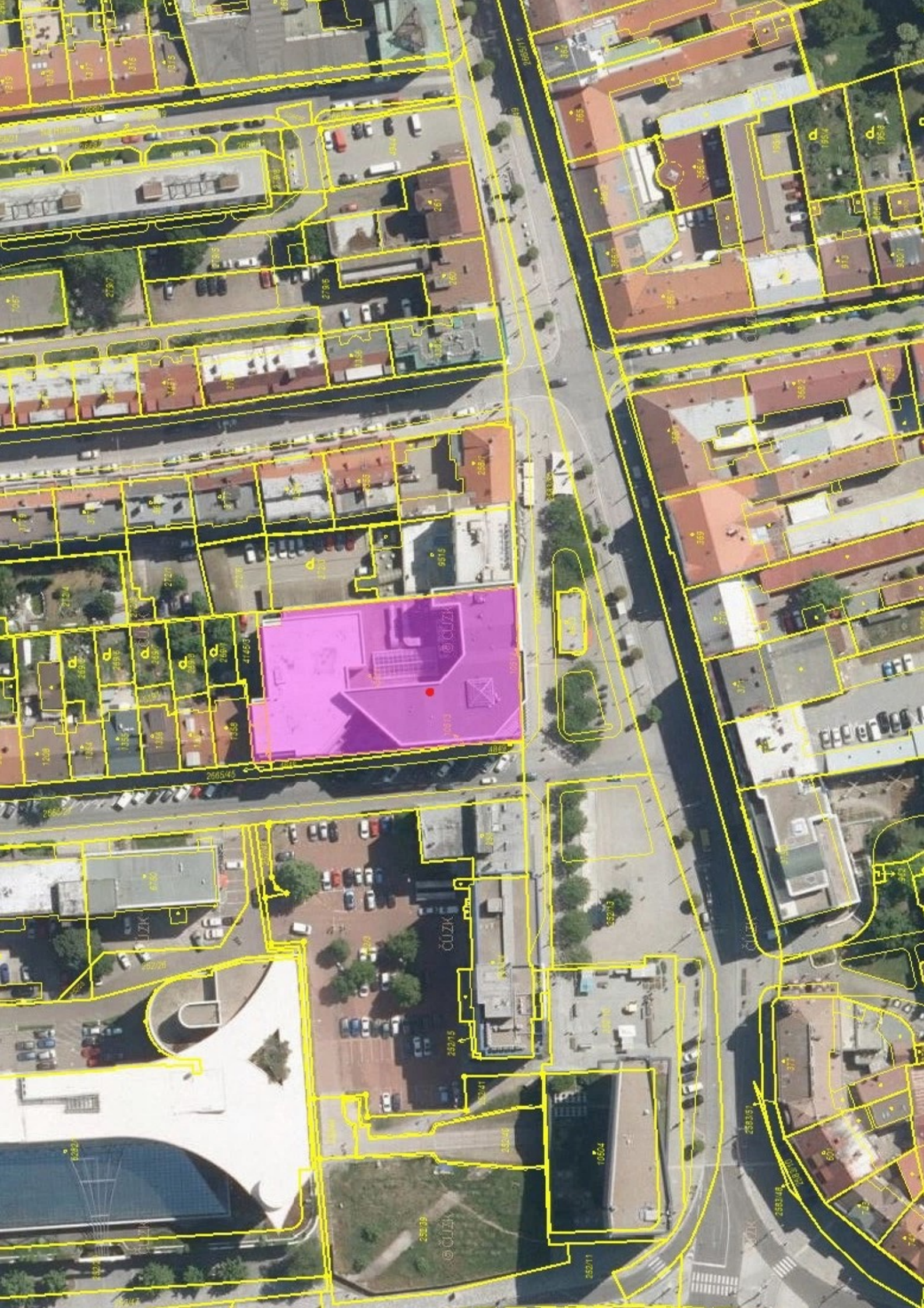
Digitálně podepsal JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Datum: 2023.06.07 09:38:20 +02'00'

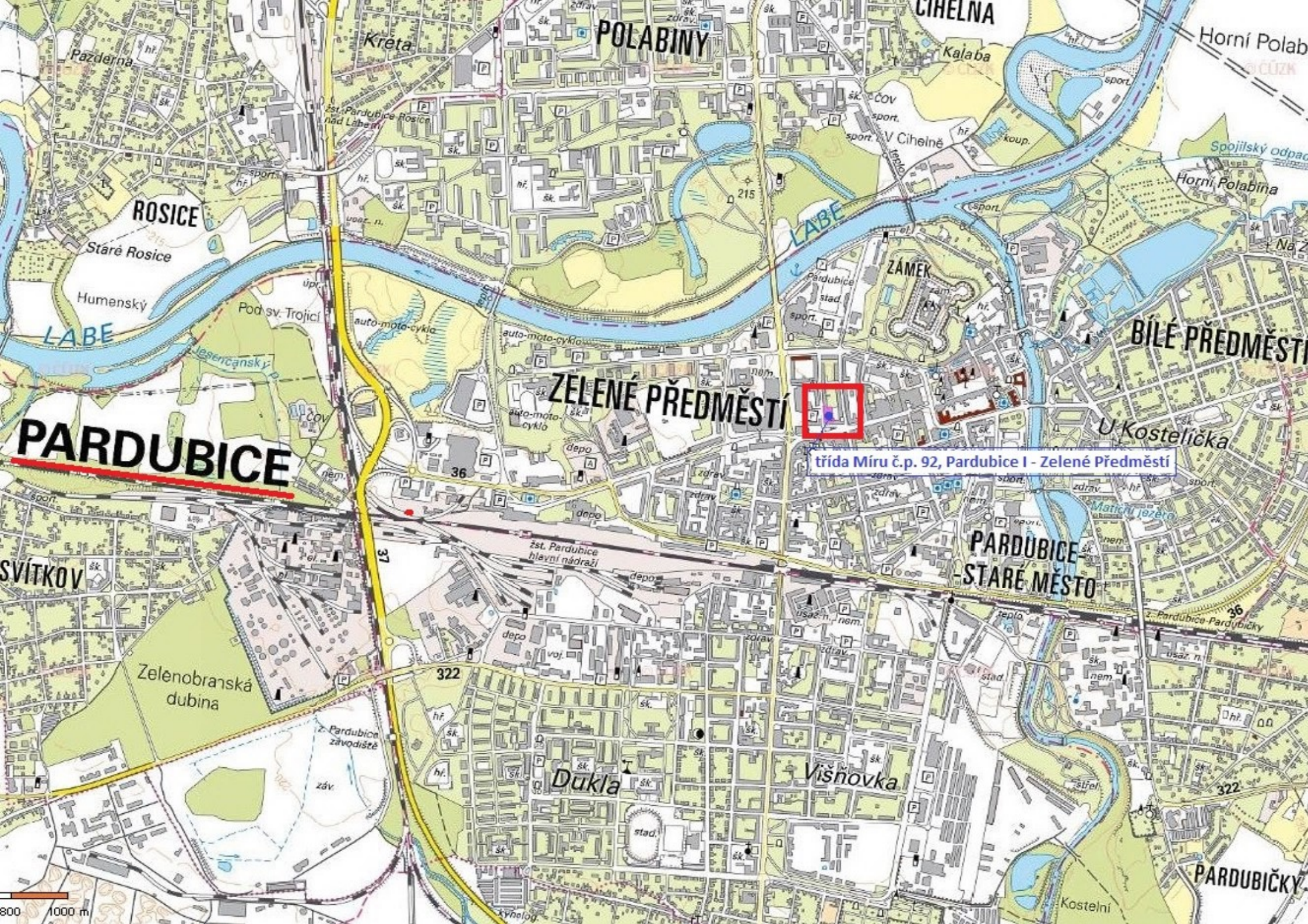
Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město Znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město


6750
1356
269/7
272/1
5621
3431
1357
269/8
2665/45
1358
269/1
272/6
3777
3782
4146/3
4146/4
10512
252/43
4848
3354
272/3
252/3
10511
3355
3356
9515
3302
10513
258/1
253
2633/4
4849
10514
třída Míru
2583/50
4923


2565/45
ČÚZK


třída Míru č.p. 92, Pardubice I - Zelené Předměstí
PARDUBICE
ZELENÉ PŘEDMĚSTÍ
BÍLÉ PŘEDMĚSTÍ
PARDUBICE-STARÉ MĚSTO
PARDUBIČKY
SVÍTKOV
ROSICE
POLABINY
CIHELNA
ZÁMEK
LABE
Staré Rosice
Humenský
Pod sv. Trojicí
Zelenobranská dubina
Dukla
Višňovka
U Kostelíčka
Horní Polabina
Kostelní
žst. Pardubice hlavní nádraží
žst. Pardubice Rosice nad Labem
Pazderna
Křeta
Kalaba
V Cihelně
Matiční jezero
Spojilský odpad
Horní Polab
36
37
322
800
1000 m

DAROVÁNÍ KREVNÍ PLASMY ZDE
Aktivujte si slevový program U-šetřete a začněte šetřit ihned.
FITNESS
suncity
UniCredit Bank

FITNESS
SOLÁRIU

LPG

C&A
C&A
PYRAMIDA

FITNESS
SOLÁRIUM

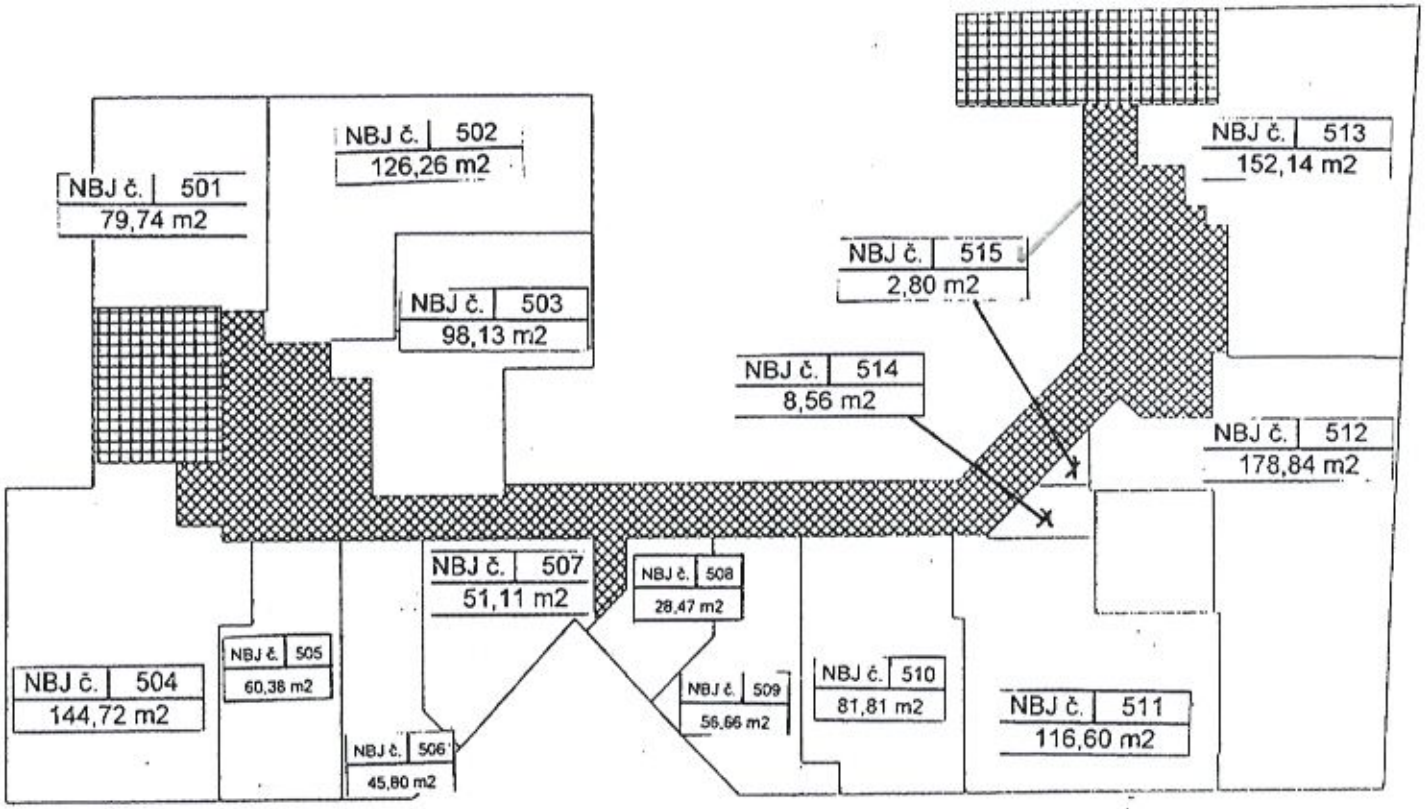
PLYN

UniCredit Bank

KREVNÍ PLASMY ZDE
suncity
C&A
PYRAMIDA

Správce PYRAMIDA, a.s.
Volte:zelený tel.(ozn.tón)
+ číslo kanceláře
1
2
3

SCHEMA 5. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ



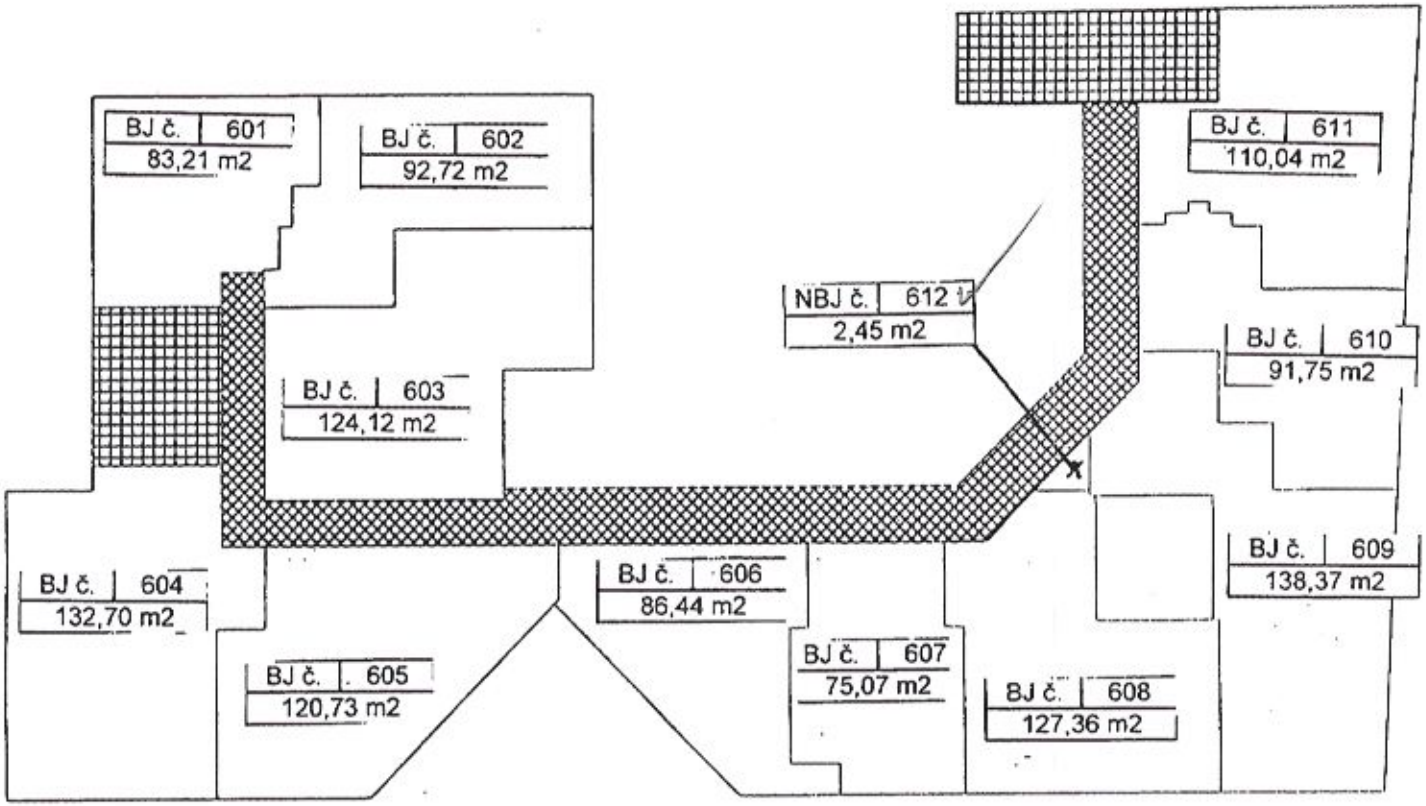
Legenda:

Byty a nebytové prostory

Části domu společné vlastníkům všech jednotek

Části domu společné vlastníkům pouze některých jednotek

SCHEMA 6. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ



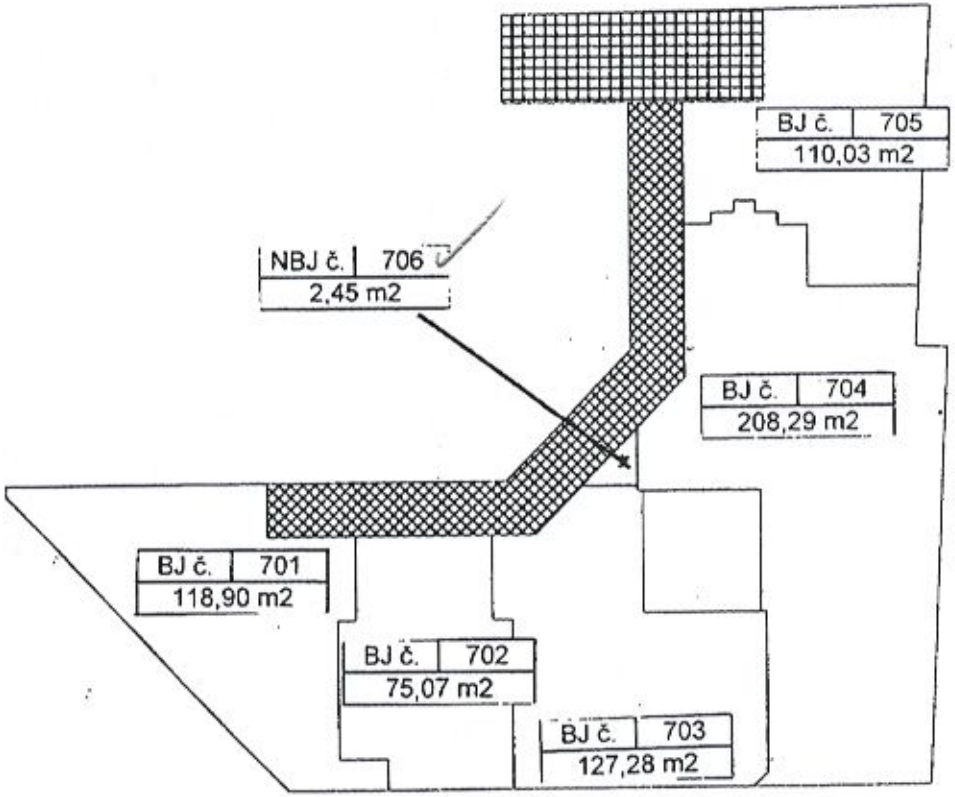
Legenda:

Byty a nebytové prostory

Části domu společné vlastníkům všech jednotek

Části domu společné vlastníkům pouze některých jednotek

SCHEMA 7. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ



Legenda:

- Byty a nebytové prostory
- Části domu společné vlastníkům všech jednotek
- Části domu společné vlastníkům pouze některých jednotek