

# *Znalecký posudek*

**číslo 1295/2021**

**Znalec:** **Ing. Bárta Milan**

[REDACTED]  
IČ: 86655299  
[REDACTED]

**Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí**

**Zadavatel:** **Mgr. Irena Jonáková**

Insolvenční správce dlužníků Greguš Lukáš, Gregušová Kamila

[REDACTED]  
IČ: 71469621

**Číslo jednací:** KSPA 53 INS 22773/2020

**Předmět:** okres Pardubice, obec Pardubice, katastrální území **Pardubice**, list vlastnictví č. 65243 a 63152 - **bytová jednotka č. 466/24** v bytovém domě **Polabiny** čp. 465, 466, 467 (na adrese **Lonkova čp. 466**) na poz. parc. č. st. 9504 a podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 7366/784198, včetně příslušenství a součástí

**Číslo vyhotovení:** 1 / 1

**Datum:** 15.3.2021

**Počet stran:** 14 stran včetně obálky a příloh

**Seznam příloh:** uveden v kap. Přílohy na str. 10

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

**Odborná otázka zadavatele:** objednávkou zadavatele ze dne 8.3.2021 mi bylo zadáno stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství: okres Pardubice, obec Pardubice, katastrální území Pardubice, list vlastnictví č. 65243 a 63152 - bytová jednotka č. 466/24 v bytovém domě Polabiny čp. 465, 466, 467 (na adrese Lonkova čp. 466) na poz. parc. č. st. 9504 a podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 7366/784198, včetně příslušenství a součástí

**Účel znaleckého posudku:** odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu a cenové úrovni k současnému dni pro potřeby insolvenčního správce.

**Skutečnosti** sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: ačkoliv je nemovitost ve spoluvlastnictví 2 osob, nemovitost je na požadavek zadavatele oceněna jako celek.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

**Postup při výběru zdrojů dat:** od zadavatele jsem pouze emailovou objednávkou, sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

**Místní šetření (ohledání)** jsem provedl osobně dne 10.6.2020 za účasti povinné; aktuální stav ke dni ocenění jsem ověřil dne 15.3.2021.

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

- a) informace z katastru nemovitostí - listy vlastnictví č. 65243 a 63152 pro katastrální území Pardubice ze dne 15.3.2021,
- b) nahlížení do katastru nemovitostí na internetu - <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>,
- c) mapa katastru nemovitostí,
- d) letecké snímky,
- e) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastrálního úřadu,
- f) vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové stránky v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- g) 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:**

Město Pardubice je statutárním městem a sídlem Pardubického kraje. Ve městě je k dispozici veškerá odpovídající kompletní infrastruktura.

Předmětné nemovitosti se nachází v rezidenční zástavbě bytových domů v městské části Polabiny. Přístup je ze zpevněné místní komunikace. V místě jsou dostupné veškeré inženýrské sítě a jsou připojeny do domu.

Dům byl postaven v roce 1995 a od této doby je užíván. Konstrukčně se jedná o typový panelový systém T06B. Dům má 3 vchody a 11 nadzemních podlaží. První podlaží je technické podlaží se sklepními kójemi, kočárkárnou, prádelnou a dalšími technickými prostory, dalších deset podlaží je s bytovými jednotkami. V domě byly vyměněny stoupačky vody, kanalizace, plynu, má revitalizované výtahy. V celém domě byla vyměněna původní dřevěná okna za okna plastová a dále vstupní portály. Plášť domu není zateplený. Dům je v dobrém technickém stavu, bez viditelných závad, dobře udržovaný.

Jednotka - byt č. 466/24 se nachází v prostředním vchodu s číslem popisným 466 v sedmém nadzemním podlaží. Jedná se o byt velikosti 2 + 1 s příslušenstvím. Obsahuje vstupní chodbu, záchod, koupelnu, kuchyň s jídelním koutem, dva pokoje a sklepní kóji mimo byt. Z obou pokojů je výstup na lodžie. Byt byl kolem roku 2014 revitalizován do současné podoby. Bylo nahrazeno bytové umakartové jádro jádrem zděným s keramickými obklady a výměnou zařizovacích předmětů. Dále byla vyměněna kuchyňská linka se zařizovacími předměty. Provedena nová podlaha v koupelně, záchodě, chodbě a kuchyni - keramická podlaha. V pokojích jsou položeny kobercové kryty. Byt je centrálně vytápěn, teplá voda je taktéž z centrálního zdroje. Okna vyměněna - plastová, dveře osazeny do obložkových zárubní. Byt je v dobrém technickém stavu, bez viditelných závad.

Pravidelné měsíční platby spojené s užíváním bytu 3790,- Kč/měs (z toho 2080,- Kč/měs činí Fond oprav), dále zvlášť energie - plyn (400,- Kč/měs) a elektřina (1000,- Kč/měs.).

#### Charakteristika pro porovnání:

Obec: statutární město Pardubice (přes 90 tis. obyv.) - část Polabiny

Dopravní dostupnost: vlak, autobus, silnice I. tř.

Inž. sítě : elektřina, vodovod, kanalizace, plyn

Pracovní příležitosti: nezaměstnanost obec / kraj: 2,7 % / 2,6 %

Infrastruktura: veškerá infrastruktura statutárního krajského města; základní škola, mateřská škola a obchod do 300 m od domu

Dopravní dostupnost: MHD - zastávka Stavařov nebo Polabiny hotel - 400 m; zastávka Bělehradská - 500 m; zastávka Kpt. Bartoše - 600 m

Poloha budovy v obci: městská část Polabiny

Konstrukční řešení budovy: typový panelový dům s plochou střechou, s výtahem

Podlaží (bytu/celkem v budově): 7. NP / 11 NP

Podlahová plocha bytu: 73,66 m<sup>2</sup>

Dispozice: byt 2+1

Stáří: domu 25 let

Kvalita stavby/bytu: dům je v dobrém technickém stavu, bez viditelných závad, dobře udržovaný; Byt je v dobrém technickém stavu, bez viditelných závad

Příslušenství: není

Pozemky: parc. č. st. 9504 (zastavěná plocha a nádvoří) 1080 m<sup>2</sup>

Právní stav: bytová jednotka a podíl na společných částech budovy a pozemku jsou ve spoluvlastnictví dlužníků (obou spoluvlastníků oceňovaných nemovitostí).

Podle výpisu z katastru nemovitostí nevážnou na nemovitostech kromě zástavních práv, zákazu zcizení a zatížení, zahájení exekuce, exekučních příkazů a rozhodnutí o úpadku obou spoluvlastníků žádné jiné závady typu věcného břemene ani s ní nejsou žádná práva spojená. Nemovitost není pronajata - nájemní smlouva mi nebyla předložena

Spoluvlastníci bytové jednotky (dlužníci) dle informací z KN:

Greguš Lukáš, Lonkova 466, Polabiny, 53009 Pardubice	1/2
Gregušová Kamila, Lonkova 466, Polabiny, 53009 Pardubice	1/2

Pozitivní faktory:

- + dobrá infrastrukturní vybavenost obce (krajské město)
- + v blízkém okolí veškerá základní občanská vybavenost pro rodinu s dětmi

Negativní faktory:

- omezená možnost parkování

## **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 prodejkách 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 majtkové 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 porováním**.

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 směnny 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 tísní. 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 uvedeny např. u daňových přiznání 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 finančních úřadů (za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu).

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebným 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 těchto 3 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 vážnoucíh závad)**

Charakteristika předmětné nemovitosti je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "B - Popis - nález", kde uvádím i pozitivní (+ 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 prodejkch obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěskách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových stránkách 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 v příloze tohoto posudku:

- z údajů o dosažených cenách získaných na katastrálním úřadu bylo zjištěno, že ve stejné ulici v sousedním domě byly v uplynulých 9 měsících prodány 4 bytové jednotky - v násl. tabulce objekty č. 1 - 4,
- aktuální a nedávná nabídka realitních kanceláří obdobných nemovitostí k prodeji ve stejné městské části Polabiny v období od 11/2020 do současnosti - v následující tabulce objekty č. 5 - 7.

Porovnávaný objekt č.	C <sub>POR</sub> cena porovnávaného objektu (Kč)	K <sub>Z</sub> (zdroj)	K <sub>VEL</sub> (velikost)	K <sub>POL</sub> (poloha)	K <sub>STAV</sub> (stav)	K <sub>POR</sub>	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnávaného objektu (Kč)	Pozn. (datum)
1	1 950 000	1,00	0,56	1,00	1,00	0,56	3 482 143	1)
2	3 750 000	1,00	1,18	1,00	1,00	1,18	3 177 966	2)
3	3 000 000	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	2 912 621	3)
4	2 213 500	1,00	0,63	1,10	1,00	0,69	3 194 084	4)
5	2 330 000	0,90	0,70	1,00	0,95	0,67	3 153 383	viz příloha (11/2020)
6	3 590 000	0,90	0,98	1,00	1,00	0,98	3 307 062	viz příloha (03/2021)
7	2 999 000	0,90	0,87	1,00	0,95	0,83	3 265 699	viz příloha (01/2021)
<b>průměr</b>							<b>3 213 280</b>	

**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 10 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny)

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 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,

$K_{POR}$  (koeficient porovnání)  $K_{POR} = K_{VEL} * K_{POL} * K_{STAV}$

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

$$OC = C_{POR} \times K_Z / K_{POR}$$

#### Poznámky:

- 1) číslo vkladového řízení V-7434/2020-606, práv. účinky vkladu 13.7.2020, byt ve stejné ulici v sousedním domě jako oceňovaný (čp. 462), užitná plocha 41,1 m<sup>2</sup>, po vyhodnocení porovnání dosažených cen dalších objektů předpokládám obdobný stav jako oceňovaný byt,
- 2) číslo vkladového řízení V-11086/2020-606, práv. účinky vkladu 9.10.2020, byt ve stejné ulici v sousedním domě jako oceňovaný (čp. 469), užitná plocha 87,2 m<sup>2</sup>, po vyhodnocení porovnání dosažených cen dalších objektů předpokládám obdobný stav jako oceňovaný byt,
- 3) číslo vkladového řízení V-11338/2019-606, práv. účinky vkladu 26.9.2019, byt ve stejném domě jako oceňovaný (čp. 467), užitná plocha 75,8 m<sup>2</sup>, po vyhodnocení porovnání dosažených cen dalších objektů předpokládám obdobný stav jako oceňovaný byt,
- 4) číslo vkladového řízení V-12147/2020-606, práv. účinky vkladu 4.11.2020, byt ve stejné ulici v sousedním domě jako oceňovaný (čp. 470), užitná plocha 46,4 m<sup>2</sup>, po vyhodnocení porovnání dosažených cen dalších objektů předpokládám obdobný stav jako oceňovaný byt.

Po provedené analýze a porovnání stanovuji obvyklou cenu - tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí:

po zaokrouhlení : **3 213 000,- 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 v případě bylo 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 mít na mysli 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**

obec Pardubice, katastrální území **Pardubice**, list vlastnictví č. 65243 a 63152 - **bytová jednotka č. 466/24** v bytovém domě **Polabiny** čp. 465, 466, 467 (na adrese **Lonkova čp. 466**) na poz. parc. č. st. 9504 a podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 7366/784198, včetně příslušenství a součástí

**obvyklá cena nemovitosti :**

**3 213 000,- Kč**

slovy: tři miliony dvě stě třináct tisíc korun českých

## **ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE**

Smluvní odměna byla 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 pod poř. č. 1295/2021 znaleckého deníku.

Ing. Bárta Milan

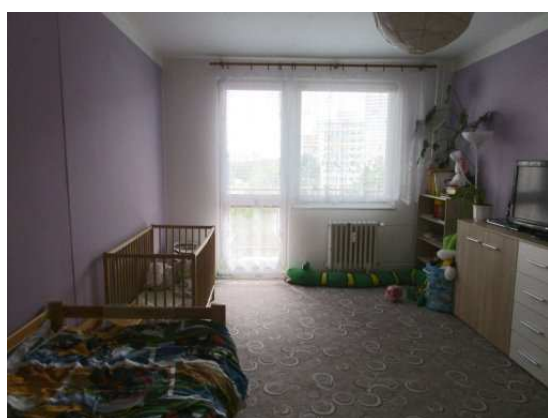




V Havlíčkově Brodě dne 15.3.2021

### **PŘÍLOHY**

fotodokumentace .....strana 11  
porovnávané nemovitosti.....strana 12 - 14



# Prodej, Byt, 51 m<sup>2</sup>, Lonkova, Pardubice, okres Pardubice

## 1. Identifikace

Porovnávaný objekt č. 5



### Byt, 51 m<sup>2</sup>, Lonkova, Pardubice, okres Pardubice

**Celková cena:** 2 330 000 Kč

**Adresa:** Lonkova, Pardubice, okres Pardubice

## 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	2 330 000 Kč	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Poznámka k ceně</b>	2 330 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Topení</b>	Ústřední dálkové	<b>Plocha užitná</b>	51
<b>Dispozice</b>	2+kk	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace	<b>Voda</b>	Vodovod

### Slovní popis

Nabízíme Vám exklusivně k prodeji byt v Pardubicích v klidné části Polabiny. Dům je ve dobrém stavu, udržovaný a čistý. Samotný byt je v původním stavu ale udržován a lze jej tak upravit dle vlastních představ. Celková dispozice bytu je 2+KK, s komorou. Velkou výhodou bytu je jeho světlost díky velkým oknům a krásný výhled do zeleně za domem. K bytu náleží sklep v suterénu domu a lze využívat společnou kolárnu a kočárkárnu. Okolí domu je klidné. V místě je veškerá občanská vybavenost i zastávka MHD. Byt je volný k nastěhování IHNED. S financováním koupě Vám pomůže náš tým hypotečních a úvěrových specialistů.

# Prodej, Byt, 72 m<sup>2</sup>, Kosmonautů, Pardubice, okres Pardubice

## 1. Identifikace

Porovnávaný objekt č. 6



**Byt, 72 m<sup>2</sup>, Kosmonautů, Pardubice, okres Pardubice**

**Celková cena:** 3 590 000 Kč

**Adresa:** Kosmonautů, Pardubice, okres Pardubice

## 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	3 590 000 Kč	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Poznámka k ceně</b>	3 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Topení</b>	Ústřední dálkové	<b>Podlahová plocha</b>	74
<b>Plocha užitná</b>	72	<b>Dispozice</b>	4+kk
<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Voda</b>	Vodovod		

### Slovní popis

Nabízíme vám k prodeji prostorný a slunný byt o dispozici 4+kk a podlahové ploše 73 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v zatepleném panelovém domě v oblíbené lokalitě Polabiny. Najdete zde kuchyň, obývací pokoj, další tři pokoje, koupelnu a oddělené WC. K bytu patří také zasklená lodžie a balkon situovaný k jihu. Byt je v původním udržovaném stavu, náleží k němu sklep. Možnost bydlení v klidném místě s veškerou občanskou vybaveností na dosah, vhodné i jako investice. S financováním Vám rádi pomůžeme, pro více informací kontaktujte prosím makléře.

# Prodej, Byt, 64 m<sup>2</sup>, Varšavská, Pardubice, okres Pardubice

## 1. Identifikace

Porovnávaný objekt č. 5



**Byt, 64 m<sup>2</sup>, Varšavská, Pardubice, okres Pardubice**

**Celková cena:** 2 999 000 Kč

**Adresa:** Varšavská, Pardubice, okres Pardubice

## 2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	2 999 000 Kč	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Poznámka k ceně</b>	2 999 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý	<b>Elektrina</b>	230V
<b>Topení</b>	Ústřední dálkové	<b>Podlahová plocha</b>	64
<b>Plocha užitná</b>	64	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod

## Slovní popis

OSOBNÍ VLASTNICTVÍ. Nabízíme k prodeji byt o velikosti 3+1. Byt se nachází v Pardubicích - Polabiny II. - Varšavská ul. Celková rozloha bytu je 64 m<sup>2</sup>. Dispozice bytu: 3x pokoj, kuchyň, chodba, koupelna, WC. Byt se nachází v 6. patře panelového domu. Dům je po rekonstrukci - nová fasáda a zateplení domu, v domě jsou nové rozvody vody a kanalizace v plastu. Byt má plastová okna. K bytu náleží velká lodžie a balkón a sklep v suterénu. Byt je v původním stavu, ale velmi udržovaný. Bytové jádro je umakartové - ale v letošním roce nové obloženo. V bytě je klimatizace. Podlahy PVC. Topení je ústřední - dálkové. Byt je klimatizovaný. V domě je možnost využití kolárny a sušárny. Byt je volný ihned. Energetická náročnost budovy je D. Doporučujeme prohlídku bytu. Cena: 2.999.000,- Kč. Cena zahrnuje provizi pro RK.