

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 011388/2024 (u znalce č. 1050-19/2024)

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) bytové jednotky 2+kk č. 578/26 se spoluhl. podílem 6513/355435 na společných částech domu Polabiny č.p. 576, 577, 578 a na pozemku parc.č.St.10726, vše v k.ú. Pardubice, obec Pardubice.

Znalec: Miloš Votoček
Brandlova 1560/9
149 00 Praha 4
telefon: 603 466 811
e-mail: m.votocek@volny.cz

Zadavatel: JUDr. Břetislav Koman
Bubenská 25
170 00 Praha 7

OBVYKLÁ CENA	4 150 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18 včetně 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.1.2024

Vyhotoveno: V Praze 20.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) bytové jednotky 2+kk č. 578/26 se spoluvl. podílem 6513/355435 na společných částech domu Polabiny č.p. 576, 577, 578 a na pozemku parc.č.St.10726, vše v k.ú. Pardubice, obec Pardubice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej nemovitosti

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.1.2024 za přítomnosti JUDr. Břetislava Komana, pana Orta a paní Ortové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN, LV 72647, k.ú. Pardubice, ke datu 9.1.2024
- výpis z KN, LV 70291, k.ú. Pardubice, ke datu 9.1.2024
- kopie katastrální mapy, nahlížení do KN
- kupní smlouva z 14.8.2013
- nájemní smlouva mezi Zevun s.r.o. a manžely Kotliarovými
- údaje o prodejkách z KN
- nabídky z realitního trhu
- informace z místního šetření

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze na jedné straně koupit kupujícími a na druhé straně prodat prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní)

V současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle vyhlášky Ministerstva financí, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) platné k datu ocenění.

Cena pořizovací (též „cena historická“)

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. Může jít i o cenu, za kterou byla věc koupena.

Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“)

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit (zhotovit) v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však se stanoví za pomoci technicko- hospodářských ukazatelů (THU), tj. jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy ap. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu, s vyloučením vlivu trhu a bez odpočtu opotřebení.

Věcná (nákladová) hodnota

(též „substanční hodnota“, podle právního názvosloví též „časová cena“ věci).

Je to reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap., nikoliv však náklady na služby. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota vypočte jako čistý zisk dělený úrokovou mírou.

Porovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení nabídkových cen nebo cen nedávno uskutečněných prodejů (sjednaných cen) takových věcí, které jsou porovnatelné svým charakterem, fyzikálními veličinami (jako je například velikost), umístěním, účelem využití apod.

Porovnání se provádí na základě průzkumu trhu. U nemovitostí se to děje zpravidla vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí a v posledních letech především průzkumem inzerce na realitních serverech dostupných na Internetu. Pokud je to možné, vychází se především ze sjednaných cen (obsažených v kupních smlouvách), je ale nutné vyloučit při tom všechny neobvyklé vlivy a vztahy, které obchodní transakci, resp. cenu, jako její výsledek, mohli ovlivnit. To bývá někdy obtížnější (ne-li nemožné), nežli se orientovat na „nabídkové“ ceny, které jsou publikované a přístupné ve veřejných (snáze kontrolovatelných) informačních zdrojích a které jsou určené obecnějšímu okruhu zájemců o prodávanou věc, takže lze předpokládat, že nejsou zatíženy žádnými neobvyklými (individuálními) vlivy a vztahy.

Obvyklá cena (někdy též „tržní hodnota“, „cena obecná“, „obchodovatelná cena“) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě, v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklá cena, je obecně definována zákonem o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., v pozdějším znění) následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji

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 věci a určí se porovnáním.

Obdobou obvyklé ceny, je v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS – International Valuation Standards) definovaná **tržní hodnota**: „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Pardubice
Adresa nemovité věci: Bělehradská 578, 530 09 Pardubice

Vlastnické a evidenční údaje

ZEVUN s.r.o., Dandova 2619/13, 193 00 Praha 9, LV: 71162, podíl 1 / 1

Místopis

Oceňovaný byt se nachází v Pardubicích, v městské části Polabiny. Jedná se o sídlištní zástavbu severně od centra města. V blízkosti je veškerá potřebná občanská vybavenost - obchodní centra, restaurace, pošta, škola, školka atd. Nedaleko je i universita Pardubice.

Dostupnost je MHD je trolejbusy - stanice Polabiny Hotel.

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: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3710/33 město Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 578/26 se spoluhl. podílem 6513/355435 na společných částech domu Polabiny č.p. 576, 577, 578 a na pozemku parc.č.St.10726, vše v k.ú. Pardubice, obec Pardubice.

Jedná se o bytovou jednotku o dispozičním uspořádání 2+kk/B a sklepním boxem, umístěnou ve 4.NP, v bytovém domě postaveném v roce 2010. Bytová jednotka je v dobrém technickém stavu. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly, dveře do obložkových zárubní. Podlahy v bytě jsou převážně s plovoucí, v koupelnách je keramická dlažba (a obklad). Vytápění je ústřední s plechovými otopnými tělesy, ohřev TUV centrální. Koupelna je vybavena umyvadlem a vanou, na WC je závěsný Geberit. Kuchyně (kout) je vybavena linkou se zabudovaným dřezem, sklokeramickou EL varnou deskou, digestoří, pečící troubou.

Vstupní dveře do domu jsou hliníkové prosklené většina společných prostor je opatřena keramickou dlažbou, v domě je výtah.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Zástavní práva smluvní uvedená na C-LV nejsou v ocenění zohledněna.

Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu uvedená na C-LV nejsou v ocenění zohledněna.

Zástavní práva exekutorská uvedená na C-LV nejsou v ocenění zohledněna.

Zahájení exekucí a rozhodnutí o úpadku uvedené na D-LV nejsou v ocenění zohledněna.

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
-----	--

Komentář: Bytová jednotka je pronajata za tržní nájemné 12.000,-Kč/měs s 3 měsíční výpovědní lhůtou.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací hodnota

Oceňovaná jednotka

Porovnávací metoda je provedena dle jednotkové ceny za 1m² užitné plochy bytu. Pro porovnání je využito jak údajů o realizovaných prodejích, tak nabídek z realitního trhu.

Započitatelná plochy:


Plocha místností jednotky (započteno 100%)	= 61,65 m ²
Pl.lodžie (započteno 50%)	= 1,74 m ²
Pl. sklepa (započteno 50%)	= 2,09 m ²

Celkem (zaokrouhl.) = 65,48 m²

Užitná plocha: 65,48 m²

Srovnatelné jednotky:


Název:	3+kk			
Lokalita:	Bělehradská 577, Polabiny			
Popis:	BJ, Polabiny, Belehradská 577, 3+kk/B, bez parkovacího stání, novostavba. Jedná se o byt v novostavbě ve stejném domě kde je oceňovaný byt. Kupní smlouva 11/2023, kupní cena 5.290.000,-Kč			
Užitná plocha:	84,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodej k 11/2023			1,00	
K2 Lokalita - shodná			1,00	
K3 Technický stav - obdobný			1,00	
K4 Velikost - podobná			1,00	
K5 Vybavení - podobné,			1,00	
K6 Úvaha zpracovatele			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11/2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 290 000	84,00	62 976	1,00	62 976



Zdroj: Valuo+KN


Název:	2+kk			
Lokalita:	Bělehradská 577, Polabiny			
Popis:	BJ, Polabiny, Jozefa Gabčíka 348, 2+kk/B, bez parkovacího stání, novostavba. Jedná se o byt v novostavbě v dobrém tech. stavu. Cena je včetně vybavení bytu. Kupní smlouva 11/2023, kupní cena 5.290.000,-Kč			
Užitná plocha:	53,50 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodej k 11/2023			1,00	
K2 Lokalita - shodná			1,00	
K3 Technický stav - obdobný			1,00	
K4 Velikost - menší			0,90	
K5 Vybavení - včetně vybavení nábytkem			0,90	
K6 Úvaha zpracovatele			1,00	
Cena [Kč] k 11/2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 270 000	53,50	79 813	0,81	64 649



Zdroj: Valuo+KN

Název:	2+kk			
Lokalita:	Bělehradská , Polabiny			
Popis:	BJ, Polabiny, Belehradská ulice, 2+kk/B, bez parkovacího stání, novostavba. Jedná se o byt v novostavbě ve stejném domě kde je oceňovaný byt. Nabídka MaM Reality 02/2024			
Užitná plocha:	59,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka			0,90	
K2 Lokalita - shodná			1,00	
K3 Technický stav - obdobný			1,00	
K4 Velikost - menší			0,90	
K5 Vybavení - podobné,			1,00	
K6 Úvaha zpracovatele			1,00	
Cena [Kč] k 02/2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 650 000	59,50	78 151	0,81	63 302



Zdroj: Valuo+KN

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro porovnání byly užity bytové jednotky v novostavbách v obdobné lokalitě.

Minimální jednotková porovnávací cena	62 976 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	63 642 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 649 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	63 642 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	65,48 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 167 278 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	4 167 278 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	4 150 000 Kč
slovy: Čtyřimilionyjednostopadesátisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro určení obvyklé ceny/tržní hodnoty je použito tržní porovnávací metody, protože nejlépe zobrazuje tržní hodnotu. Vzhledem k tomu, že bylo použito jak realizovaných prodejů, tak i realitních nabídek, je výsledná částka uvedena jako tržní hodnota.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) bytové jednotky 2+kk č. 578/26 se spoluhl. podílem 6513/355435 na společných částech domu Polabiny č.p. 576, 577, 578 a na pozemku parc.č.St.10726, vše v k.ú. Pardubice, obec Pardubice.

Obvyklá cena	4 150 000 Kč
slovy: Čtyřimilionyjednostopadesátisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 72647	5
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 25.1.2024	2
Mapa oblasti	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 2. 9.1997 pod č.j. 1879/96 pro obor:

Ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 011383/2024 (u znalce č. 1050-19/2024) evidence posudků.

V Praze 20.2.2024

Miloš Votoček
Brandlova 1560/9
149 00 Praha 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.01.2024 10:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 71 INS 15252/2023 pro Břetislav Koman, JUDr.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 555134 Pardubice

Kat.území: 717657 Pardubice

List vlastnictví: 72647

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ZEVUN, s.r.o., Dandova 2619/13, Horní Počernice, 19300 Praha 9	26006863	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
578/26	byt		byt.z.	6513/355435
Vymezeno v:				
Budova	Polabiny, č.p. 576, 577, 578, byt.dům, LV 68570 na parcele St.10726, LV 68570			
Parcela	St.10726	zastavěná plocha a nádvoří		783m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, provozování, běžné údržby, kontroly, provádění oprav a odstraňování havarijních stavů směšovací stanice ve společných částech budovy a v právu přístupu k směšovací stanici dle odst. III. 1.b) smlouvy též ke spoluvlastnickým podílům na společných částech budovy a st.p. 10726

Oprávnění pro

EOP Distribuce, a.s., č.p. 478, 53345 Opatovice nad Labem, RČ/IČO: 28800621

Povinnost k

Jednotka: 578/26

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 17.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2010.

V-1580/2010-606

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující rozdělení obchodní společnosti (odštěpení) ze dne 11.08.2010.

Z-11814/2010-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy k části pozemku vymezené geometrickým plánem č. 6573-148/2009

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

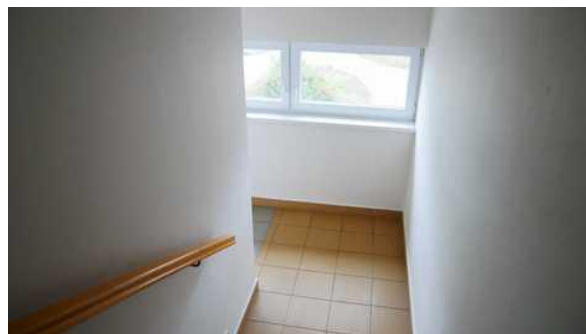
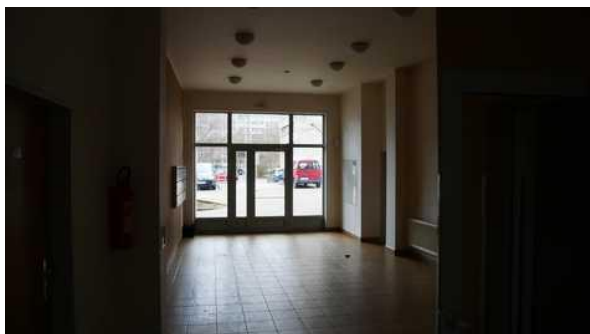
Povinnost k

Jednotka: 578/26

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 25.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.01.2010.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 1

Fotodokumentace ze dne 25.1.2024





Mapa oblasti

