

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16984-1626/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 10740/13-243
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny a obvyklého nájemného nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Sjezdová č.p. 154, Pardubice, okres Pardubice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	26.07.2022
Zpracováno ke dni:	26.07.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.08.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 154 a pozemků parc. č. st. 885 a parc. č. 259/2 v obci Pardubice, okres Pardubice, katastrální území Popkovice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny a obvyklého nájemného nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 154
Adresa předmětu ocenění:	Sjezdová č.p. 154, Pardubice, okres Pardubice
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Pardubice
Obec:	Pardubice
Ulice:	Sjezdová
Katastrální území:	Popkovice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 26.07.2022 za přítomnosti zástupce exekutorského úřadu, za přítomnosti paní Lakatošové, majitelky oceňované nemovitosti a za přítomnosti jejího bratra a otce. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Lakatošová Marcela, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 530 02 Pardubice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 154 a pozemky parc. č. st. 885 a parc. č. 259/2 v obci Pardubice, okres Pardubice, katastrální území Popkovice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má betonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou pravděpodobně betonové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle kolaudačního rozhodnutí v roce 2001.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je dvougenerační. V 1. NP se nachází byt o dispozici 3+kk, ve 2. NP se nachází byt o dispozici 4+1.

1. nadzemní podlaží		
Pokoj	Ložnice	18,48 m ²
Pokoj	Pokoj	30,58 m ²
Pokoj	Pokoj	24,49 m ²
Kuchyně	Kuchyňský kout	9,01 m ²
Ostatní prostory	Zádveří	4,69 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	10,14 m ²
Ostatní prostory	Prádelna	9,41 m ²
Ostatní prostory	Spiž	0,85 m ²
Koupelna, WC	WC	0,94 m ²
Ostatní prostory	Chodba	22,57 m ²
Ostatní prostory	Skład	0,92 m ²
2. nadzemní podlaží		
Pokoj	Pokoj	21,34 m ²
Kuchyně	Jídelna	31,28 m ²
Pokoj	Pokoj	21,81 m ²
Pokoj	Pokoj	21,76 m ²
Kuchyně	Kuchyně	14,72 m ²
Koupelna, WC	WC	1,05 m ²
Ostatní prostory	Chodba	20,66 m ²
Příslušenství	Balkón	7,00 m ²

Podlahová plocha	264,71 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	271,71 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih a západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: keramická dlažba, lino

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Dům má přípojku na zemní plyn. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 554 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je z části oplocený dřevěným plotem s podezdívkou, z části je bez oplocení. Na pozemku se nachází ovocné a okrasné dřeviny a pergola.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení, kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti. Parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Oceňovaná nemovitost je pronajímána na dobu neurčitou na základě dvou smluv o nájmu bytu uzavřených dne 1.2.2022.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu	samostatný objekt
Počet nadzemních podlaží	2
Podsklepení	ne
Dům byl postaven v roce	2001
Základy	betonové izolované
Konstrukce	cihlová
Stropy	betonové
Střecha	sedlová
Krytina střechy	betonová taška
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	vápenocementové
Vnitřní omítky	vápenné
Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad

Popis vnitřních prostor

Dispozice	3+kk a 4+1 (dvougenerační)		
Typ oken	plastová s dvojsklem		
Orientace oken obytných místností	sever, jih, západ		
Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo		
Toaleta(y)	klasická toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
Popis místností a rozměry v m ²	1. nadzemní podlaží		
	Pokoj	Ložnice	18,48 m ²
	Pokoj	Pokoj	30,58 m ²

	Pokoj	Pokoj	24,49 m ²
	Kuchyně	Kuchyňský kout	9,01 m ²
	Ostatní prostory	Zádveří	4,69 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	10,14 m ²
	Ostatní prostory	Prádelna	9,41 m ²
	Ostatní prostory	Spíž	0,85 m ²
	Koupelna, WC	WC	0,94 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	22,57 m ²
	Ostatní prostory	Sklad	0,92 m ²
	2. nadzemní podlaží		
	Pokoj	Pokoj	21,34 m ²
	Kuchyně	Jídelna	31,28 m ²
	Pokoj	Pokoj	21,81 m ²
	Pokoj	Pokoj	21,76 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	14,72 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,05 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	20,66 m ²
	Příslušenství	Balkón	7,00 m ²
	Podlahová plocha		264,71 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		271,71 m ²
Elektřina	230V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	plynovod		
Řešení vytápění v domě	plynový kotel		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: keramická dlažba, lino		
Popis stavu	velmi dobrý		

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	554 m ²
Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
Vedlejší stavby	pergola

Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	z jedné strany dřevěný plot s podezdívkou, jinak bez oplocení
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	Oceňovaná nemovitost je pronajímána na dobu neurčitou na základě dvou smluv o nájmu bytu uzavřených dne 1.2.2022.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.07.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_r = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,097}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,950}$$

1. Rodinný dům č.p. 154

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
vrchní stavba	15*10,4 =	156,00	6,40 m
	6*1,54 =	9,24	3,70 m
balkón	10*0,7 =	7,00	1,00 m
zastřešení	15*10,4 =	156,00	2,95 m
		328,24 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	(15*10,4)*(6,40) =	998,40
NP		(6*1,54)*(3,70) =	34,19
NP	balkón	(10*0,7)*(1,00) =	7,00
Z	zastřešení	(15*10,4)*(2,95)/2 =	230,10
Obestavěný prostor - celkem:			1 269,69 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	P	4,10	100	0,46	1,89
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40

26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					97,39
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9739

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9739
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5300
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 352,97
Plná cena: 1 269,69 m ³ * 5 352,97 Kč/m ³	=	6 796 612,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 100 = 21,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 21,0 % / 100)	*	0,790
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 369 323,86 Kč
Koeficient pp	*	0,950
Cena stavby CS	=	5 100 857,67 Kč
Rodinný dům č.p. 154 - zjištěná cena	=	5 100 857,67 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 154	5 100 857,67 Kč
Celkem	5 100 857,67 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		5 100 857,67
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	178 530,02 Kč

3. Pozemky parc. č. st. 885 a 259/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000
Index polohy pozemku I_P = 0,950

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,950 = 0,950$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 493,-	0,950		1 418,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	259/2	398	1 418,35	564 503,30
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 885	156	1 418,35	221 262,60
Stavební pozemky - celkem			554		785 765,90

Pozemky parc. č. st. 885 a 259/2 - zjištěná cena celkem = 785 765,90 Kč

4. Okrasné a ovocné porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - vysokokmen (třešeň)	20	1 Ks	2 150,-		2 150,-	2 150,-
Součet:					=	2 150,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 150,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
zerav západní			4 roky	5,00 ks
Jehličnaté keře I	190,-		190,-	950,-
růže			4 roky	5,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	190,-		190,-	950,-
smrk			4 roky	1,00 ks
Jehličnaté stromy II	530,-		530,-	530,-
bobkovišeň			4 roky	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	190,-		190,-	380,-
Součet:				2 810,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,100
Celkem - okrasné rostliny			=	2 318,25 Kč

Okrasné a ovocné porosty - zjištěná cena celkem = 4 468,25 Kč

5. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 154	5 100 857,70 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	178 530,- Kč
3. Pozemky parc. č. st. 885 a 259/2	785 765,90 Kč
4. Okrasné a ovocné porosty	4 468,30 Kč

Výsledná cena - celkem: 6 069 621,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 069 620,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Sjezdová č.p. 154, Pardubice, okres Pardubice

Sjezdová č.p. 154, Pardubice, okres Pardubice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Sjezdová č.p. 154, Pardubice, okres Pardubice	264.71 m ²	velmi dobrý	554 m ²	pergola, balkón, půda
1	Dražkovice č.p. 32, Pardubice, okres Pardubice	138 m ²	velmi dobrý	480 m ²	garáž, dílna, sklad, pergola
2	Na Drážce č.p. 531, Pardubice, okres Pardubice	140 m ²	velmi dobrý	350 m ²	garáž, sklep, půda
3	generála Svobody č.p. 116, Pardubice, okres Pardubice	99 m ²	velmi dobrý	648 m ²	sklep, půda, terasa, garáž, kryté parkovací stání

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	60 072,46 Kč	1	60 072,46 Kč	1	1.06	1.05	0.94	1.02	1.0671444	56 292,72 Kč
2	52 857,14 Kč	1	52 857,14 Kč	1.03	1.06	1	0.83	1.02	0.92431788	57 185,02 Kč
3	75 656,57 Kč	1	75 656,57 Kč	1	1.08	1	1.07	1.05	1.21338	62 351,92 Kč
Celkem průměr										58 609,89 Kč
Minimum										56 292,72 Kč
Maximum										62 351,92 Kč
Směrodatná odchylka - s										3 271,26 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										55 338,63 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										61 881,15 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K5) odráží vysokou podobnost vzorků č. 1, 2 a oceňované nemovitosti. Srovnávaný vzorek č. 3 má relativně lepší vlastnosti – větší pozemek a lepší příslušenství. Z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

58 609,89 Kč/m²

* 264,71 m²

= 15 514 624 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

15 500 000 Kč

Stanovení obvyklého nájemného srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k pronájmu v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být pronajata. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit obvyklé nájemné předmětné nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Sjezdová č.p. 154, Pardubice, okres Pardubice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Sjezdová č.p. 154, Pardubice, okres Pardubice	264.71 m ²	velmi dobrý	554 m ²	pergola, balkon, půda
1	Habřinská, Pardubice, okres Pardubice	128 m ²	velmi dobrý	520 m ²	půda, sklady
2	Marie Pujmanové, Pardubice, okres Pardubice	170 m ²	velmi dobrý	402 m ²	garáž
3	Nábřeží, Pardubice, okres Pardubice	185 m ²	velmi dobrý	932 m ²	půda, zastřešené parkovací stání, zahradní domek

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	195,31 Kč	0.95	185,55 Kč	1	1.07	1.05	0.97	1	1.089795	170,26 Kč
2	147,06 Kč	0.95	139,71 Kč	1	1.05	1	0.88	1	0.924	151,20 Kč
3	205,41 Kč	0.95	195,14 Kč	1	1.04	1	1.18	1	1.2272	159,01 Kč
Celkem průměr										160,16 Kč
Minimum										151,20 Kč
Maximum										170,26 Kč
Směrodatná odchylka - s										9,58 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										150,58 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										169,74 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Obvyklé měsíční nájemné činí po zaokrouhlení 42 400 Kč (160,16 Kč/m² * 264,71 m² podlahové plochy).

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA:

Výsledek dle cenového předpisu

6 069 620 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

15 500 000 Kč

Obvyklé nájemné

42 400 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny a obvyklého nájemného rodinného domu č.p. 154 a pozemků parc. č. st. 885 a parc. č. 259/2 v obci Pardubice, okres Pardubice, katastrální území Popkovice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

15.500.000,- Kč

Slovy: patnáct milionů pět set tisíc korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklé měsíční nájemné předmětné nemovitosti v daném místě a čase určeno po zaokrouhlení na

42.400,- Kč

Slovy: čtyřicet dva tisíc čtyři sta korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Martina Plachá, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.08.2022



.....
Ing. Martina Plachá

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16984-1626/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

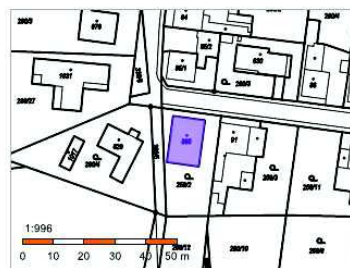
srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění

I. Přílohy

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 885
Obec:	Pardubice [555134]
Katastrální území:	Popkovice [718068]
Číslo LV:	7239
Výměra [m ²]:	156
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Popkovice [321311] ; č. p. 154; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 885
Stavební objekt:	č. p. 154
Ulice:	Sjezdová
Adresní místa:	Sjezdová č. p. 154

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lakatošová Marcela, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

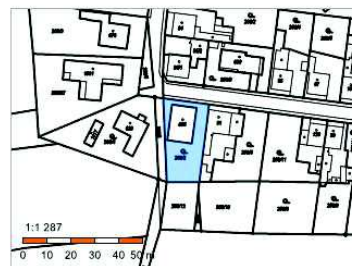
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	259/2
Obec:	Pardubice (555134)
Katastrální území:	Popkovice (718068)
Číslo LV:	7239
Výměra [m ²]:	398
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lakatošová Marcela, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
32110 398	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Lakatošová Marcela

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Rodinný dům, 138 m², Dražkovice č.p. 32, Pardubice, okres Pardubice

Celková cena: 8 290 000 Kč

Lokalita: Dražkovice č.p. 32, Pardubice, okres Pardubice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

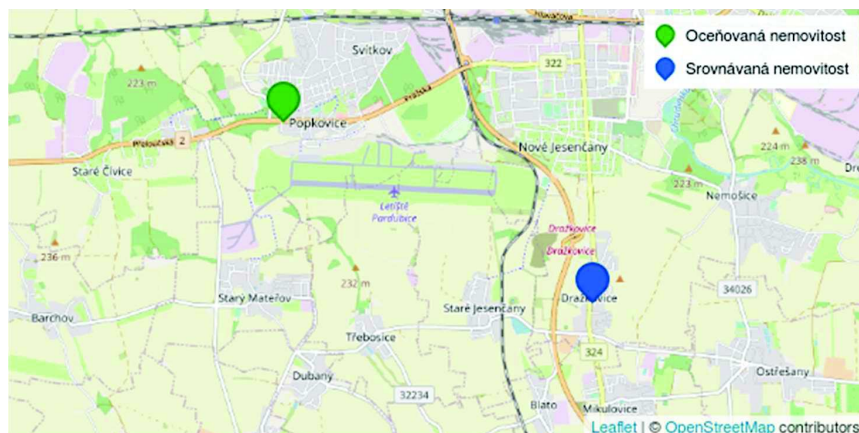
Lokalita	Dražkovice č.p. 32, Pardubice, okres Pardubice	Cena dle KS	8 290 000 Kč
Číslo řízení	V-5351/2022-606	Datum podpisu KS	04.05.2022
Poznámka k ceně	8 290 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	480 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Podlahová plocha	138 m ²	Užitná plocha	145 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji slunný rodinný dům v městské části Pardubic, Dražkovicích, který je od centra vzdálen pouhých 5 minut jízdy. Dům má 2 nadzemní podlaží o dispozici 5+kk a 140 m² užitné plochy. Byl kolaudován v roce 2002 a má přístavbu z roku 2018, aktuálně využívanou jako ložnici, s francouzským oknem orientovaným do zahrady. Dům je nadstandardně proveden - zdívo z keramických bloků Porotherm 440 a Porotherm Profi, klempířské konstrukce v mědi, dřevěná modřínová eurookna a vstupní dveře, podlahy v obytných místnostech z bukových lakovaných parket, okenní parapety a obklady schodiště Bohemia Stone, kované zábradlí a madla, rekuperace v 2.NP. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou z biomasivu se sklokeramickou varnou deskou, digestoří, elektrickou troubou a myčkou. Vytápění je ústřední, částečně podlahové a je zajištěno plynovým turbokotlem. K domu náleží krásně udržovaná, na jih orientovaná zahrada se samostatnou velkou garáží (garážová vrata Hörmann) s dílnou a skladem o celkové ploše 61,2 m². Součástí zahrady je také kryté posezení s venkovním krbem. Celková výměra pozemku je 480 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

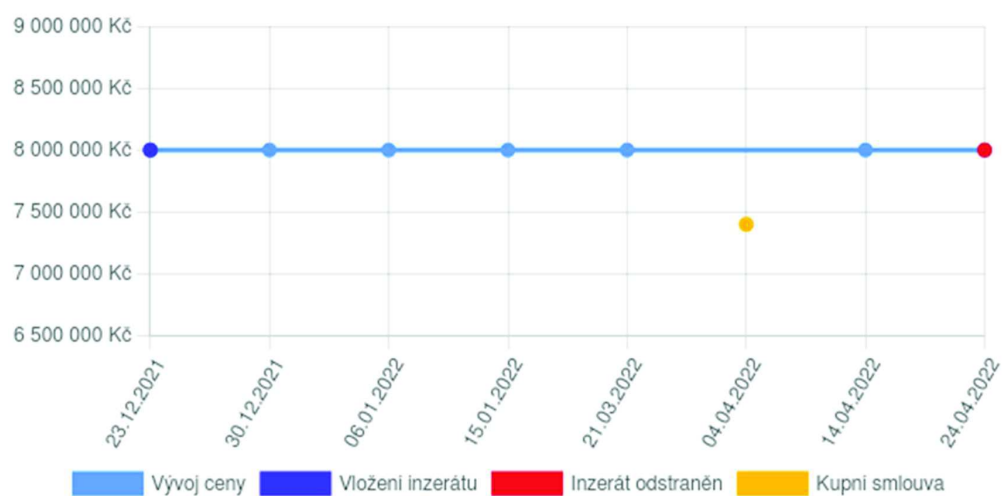


Rodinný dům, 140 m², Na Drážce č.p. 531, Pardubice, okres Pardubice

Celková cena: 7 400 000 Kč

Lokalita: Na Drážce č.p. 531, Pardubice, okres Pardubice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

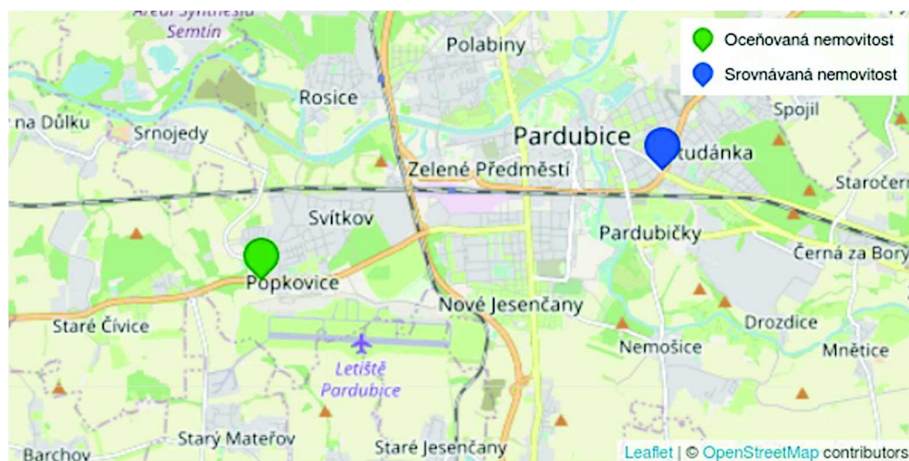
Lokalita	Na Drážce č.p. 531, Pardubice, okres Pardubice	Cena dle KS	7 400 000 Kč
Číslo řízení	V-4041/2022-606	Datum podpisu KS	04.04.2022
Poznámka k ceně	8 000 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	350 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	150 m ²	Užitná plocha	140 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	2
Podlahová plocha	140 m ²		

Nabízíme k prodeji rodinný dům, v současné době využívaný jako sídlo firmy a kancelář. Dům je patrový, částečně podsklepený. Dům se nachází v klidné slepé ulici v blízkosti parku a s bezproblémovým parkováním přímo na pozemku, kde jsou vybudována dvě parkovací místa. Součástí je také velká garáž, umístěná na pozemku o vel 70 m² s přístavkem. V přízemí velký pokoj, jídelna s kuchyní, wc, předsiň, chodba, komora, vstup do sklepa a na dvorek. V patře dva pokoje, koupelna, vstup na půdu. V roce 2005 byla provedena výměna oken a rozvodů topení včetně radiátorů, ohřev TUV v novém plynovém kotli s průtokovým ohřevem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

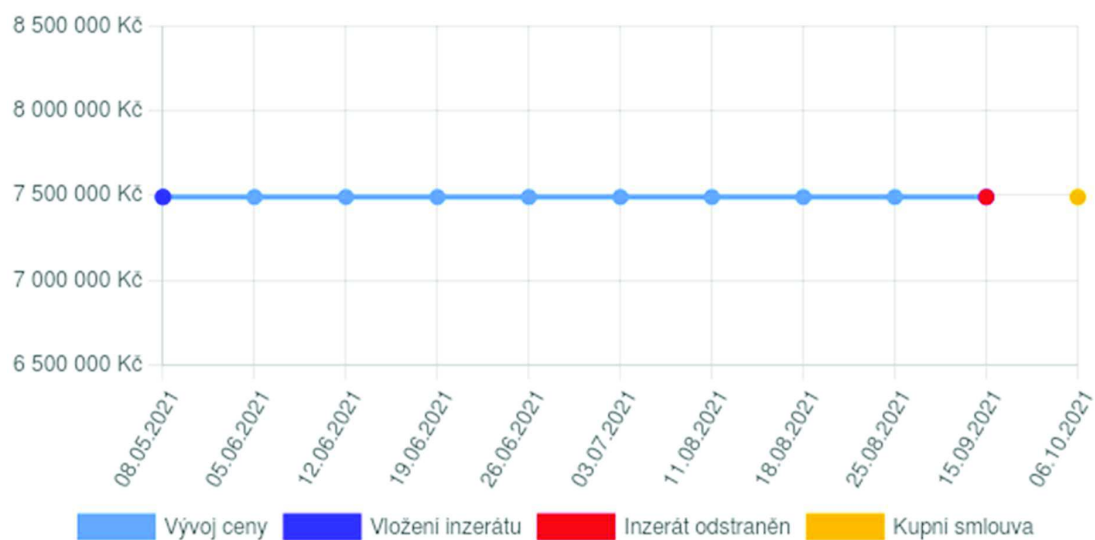


Rodinný dům, 99 m², generála Svobody č.p. 116, Pardubice, okres Pardubice

Celková cena: 7 490 000 Kč

Lokalita: generála Svobody č.p. 116, Pardubice, okres Pardubice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

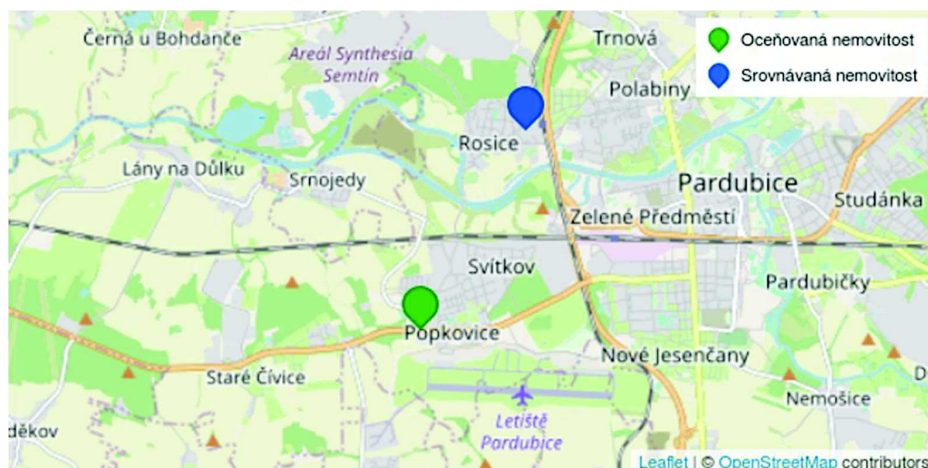
Lokalita	generála Svobody č.p. 116, Pardubice, okres Pardubice	Cena dle KS	7 490 000 Kč
Číslo řízení	V-14504/2021-606	Datum podpisu KS	06.10.2021
Poznámka k ceně	7 490 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	648 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	Podlaží bytu	1
Zastavěná plocha	135 m ²	Užitná plocha	99 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	99 m ²

Prodej rodinného domu v Pardubicích. Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 v Pardubicích, v městské části Rosice. Jedná se o přízemní dům o užitné ploše 140 m², podsklepený, se vstupní verandou a přímým výstupem na terasu, se zahradou, garáží a krytým parkovacím stáním. Celková plocha pozemku včetně přilehlé zahrady je 648 m². Dům je napojen na všechny inženýrské sítě, využita je též vlastní studna. V přízemí se nachází vstupní veranda, chodba, koupelna s WC, kuchyň, 4 pokoje a terasa. Sklepní prostory jsou upraveny a je v nich umístěna infrasauna, sprchový kout a WC. Dále je v suterénu místnost s plynovým kotlem, se 2 elektrickými bojlerů a prostorná sklepní místnost. Půdní prostor domu poskytuje možnost případné vestavby dalších místností. Dům je v dobrém stavu, rekonstruovaný, zateplený, s průběžnou údržbou. Místo je dobře dostupné autem i MHD, zastávky jsou přímo u domu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pro obvyklé nájemné

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

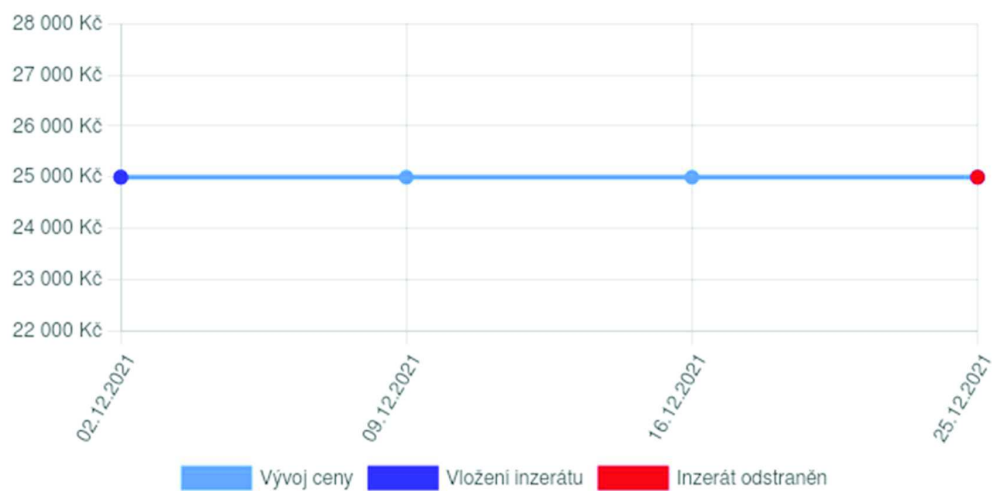


Rodinný dům, 128 m², Habřinská, Pardubice, okres Pardubice

Celková cena: 25 000 Kč

Lokalita: Habřinská, Pardubice, okres Pardubice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

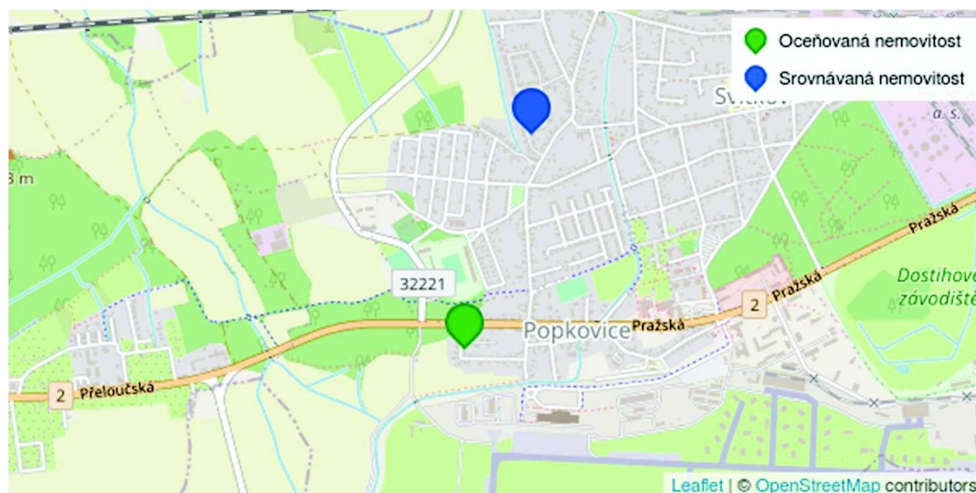
Lokalita	Habřinská, Pardubice, okres Pardubice	Cena	25 000 Kč
Poznámka k ceně	25 000 Kč za měsíc	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	520 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	Užitná plocha	128 m ²
Podlahová plocha	128 m ²		

Exkluzivně nabízíme k pronájmu přízemní dům o dispozici 4+kk a podlahové ploše 128 m², umístěný na pozemku o rozloze 520 m² v klidné lokalitě obce Svítkov. Jedná se o novostavbu, splňující nadstandardní požadavky na bydlení. Dům je vytápěn podlahovým topením s možností regulace teploty v jednotlivých pokojích pomocí dotekového termostatu a elektrickými předokenními žaluziemi. Vstupní hala disponuje dostatkem úložného prostoru. Z centrální chodby se vchází do tří samostatných pokojů, z nichž jeden je vybaven prostornými skříněmi, dále do koupelny, samostatného WC a technické místnosti. Koupelna nabídne jak vanu, tak vestavěný sprchový kout, umývadlo se skříňkou a úložné prostory. V technické místnosti se nachází další WC s umývatkem a výlevkou na vodu, přípojka pro automatickou pračku, vstup na pochozí půdu a dostatek úložných prostor. Na konci centrální chodby je umístěn prostorný obývací pokoj spojený s kuchyňskou částí. Z tohoto prostoru je pěkný výhled na celou zahradu a vstup na terasu. Kuchyň je zařízena nadstandardní kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči značky Dietrich. Z přední a zadní části domu jsou samostatně přístupné místnosti poskytující další úložný prostor například pro zahradní techniku, kola a podobně. Samozřejmostí jsou dvě parkovací místa. V lokalitě se nachází veškerá občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Rodinný dům, 170 m², Marie Pujmanové,
Pardubice, okres Pardubice

Celková cena: 25 000 Kč

Lokalita: Marie Pujmanové, Pardubice, okres
Pardubice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

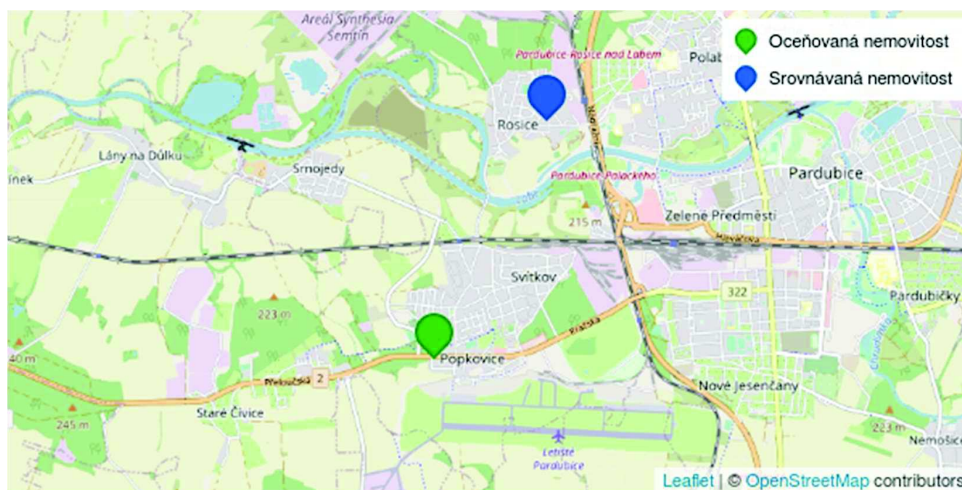
Lokalita	Marie Pujmanové, Pardubice, okres Pardubice	Cena	25 000 Kč
Poznámka k ceně	25 000 Kč za měsíc	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	402 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrína	230V
Užitná plocha	170 m ²	Podlahová plocha	170 m ²

Mám tu pro vás k dispozici dům se zahradou s garáží na krásném, klidném místě na okraji Pardubic - Rosic, v ulici Marie Pujmanové. Jedná se o pravou část dvojdomu. Jelikož dům ještě není vyklizený po předchozích nájemnících, tak nemám k dispozici současné fotky interiéru. Dům je proto nafocený jen zvenku a pro představu, jak to vypadá uvnitř přikládám video, které měl majitel k dispozici z dřívějška. K nájemnému se platí zálohy ve výši cca 5 000 Kč.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Rodinný dům, 185 m², Nábřeží, Pardubice, okres Pardubice

Celková cena: 38 000 Kč

Lokalita: Nábřeží, Pardubice, okres Pardubice

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

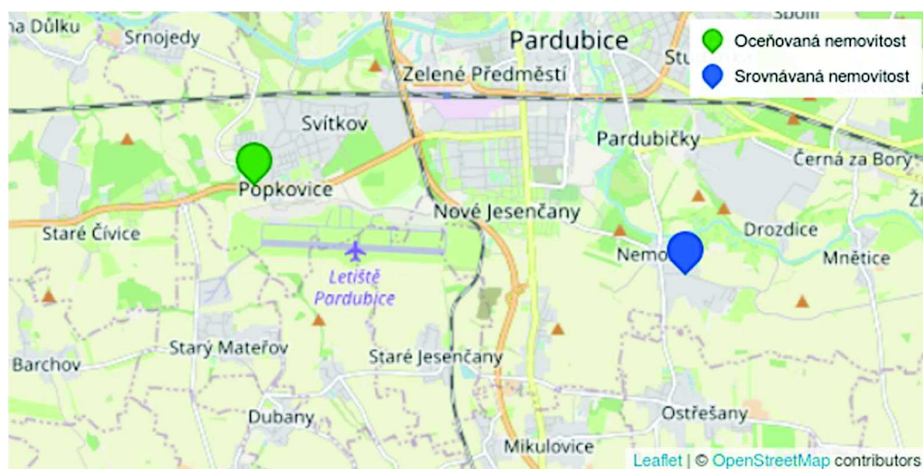
Lokalita	Nábřeží, Pardubice, okres Pardubice	Cena	38 000 Kč
Poznámka k ceně	38 000 Kč za měsíc	Konstrukce	Dřevěná
Plocha pozemku	932 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Přízemní	Užitná plocha	185 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Podlahová plocha	185 m ²

Pronájem dřevostavby rodinného domu 5 +kk v žádané lokalitě města Pardubice, městské části Nemošice. Dům je přízemní s půdním prostorem v 1. patře. V přízemí je pět obytných místností. Kuchyň, spíž, obývací pokoj, koupelna+WC, samostatné WC, ložnice, dvě obytné místnosti a pracovna. Z obývacího pokoje, ložnice a jedné obytné místnosti se vstup na prostornou zastřešenou terasu domu. Dřevostavba je řešena v moderním stylu a působí prostorně s dostatkem soukromí. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci. Vytápění je zajištěno elektrokotlem s podlahovým vytápěním. Měsíční náklady na nemovitost se pohybují okolo 3000 CZK, které jsou ještě možno snížit po zapojení rekuperace, která je v domě připravena s již stávajícími rozvody a průduchy. Na pozemku se dále nachází kolárna s úložným prostorem a zahradní samostatný domek. K domu náleží kryté zastřešené parkovací stání. Součástí pronájmu je kompletní vybavení !

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **1820435-000-230413090439**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **36**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Mareš Ondřej, JUDr., LL.M. - soudní exekutor, IČ: 66253799

Datum vyhotovení: **13.04.2023**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



1820435-000-230413090439