

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3044-3.53/16**

obvyklé ceně užívacích práv a povinností k nemovité věci bytové jednotky v družstevním vlastnictví č. 17/319 obsažené v obytné budově čp. 319 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 6686 v k.ú. Pardubice, okres Pardubice

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s. ,  
insolvenční dlužník Martin Pátek  
Hvězdova 1716/2b  
Praha 4

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny  
užívacích práv a povinností k nemovité věci  
bytové jednotky v družstevním vlastnictví č.  
17/319 obsažené v obytné budově čp. 319 na  
pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 6686 v  
k.ú. Pardubice, okres Pardubice za účelem  
insolvenčního řízení

**Dle 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. a 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 6.6.2016 znalecký posudek vypracoval:**

Vladimír Pauer  
U Nových domů III-1  
140 00 Praha 4

Počet stran: 6 včetně titulního listu, 4 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 9.6.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

určit obvyklou cenu užívacích práv a povinností k nemovité věci bytové jednotky v družstevním vlastnictví č. 17/319 obsažené v obytné budově čp. 319 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 6686 v k.ú. Pardubice, okres Pardubice

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: užívatelská práva k a povinnosti k bytová jednotce v družstevním vlastnictví č. 319/17 obsažená v obytném domě čp. 319 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 6686 v k.ú. Pardubice, okres Pardubice

Adresa předmětu ocenění: Bělehradská 319  
530 02 Pardubice

Kraj: Pardubický  
Okres: Pardubice  
Obec: Pardubice  
Katastrální území: Pardubice  
Počet obyvatel: 89 693

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.6.2016 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- informace z náhledu do KN pro k.ú. Pardubice
- kopie katastrální mapy k.ú. Pardubice v oblasti položení obytného domu čp. 319 v M 1:1000
- prohlídka obytného domu čp. 319, bytové jednotky č. 17
- pořízená fotodokumentace exteriéru obytného domu čp. 319 a bytové jednotky č. 17
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitosti a v daném místě a čase

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

- Stavební bytové družstvo Družba Pardubice se sídlem Jiřího Potůčka 259, Trnová, 53009 Pardubice,  
jediný vlastník

## **6. Dokumentace a skutečnost, místopis**

K provedení ocenění bytové jednotky v družstevním vlastnictví předložil objednatel posudku jen objednávku znaleckého posudku. Veškeré dostupné informace o bytové jednotce, obytném domě a pozemkové parcele byly získány prohlídkou obytného domu čp. 319, bytové jednotky č. 17. Insolvenční dlužník poskytl informace o stáří obytného domu a stavebních krocích na obytném domě provedených jako jeho revitalizace. Bytová jednotka byla zpřístupněna insolvenčním dlužníkem, v době ocenění v družstevní bytové jednotce nikdo nebydlí. Stáří obytného domu bylo získáno ze známosti kolaudačního rozhodnutí vydaného ke dni 25.11.1969. Od té doby je také bytový dům je užíván tj. 47 let. Tomu odpovídá typ obytného domu uvnitř výstavby sídliště Polabiny. Jde tedy o obytný dům jako součást sídlištní výstavby stejných obytných domů panelové výstavby sídliště postavené na severním předměstí Pardubic na ulici Bělehradská. Bytový dům je přístupný z ulice Bělehradské z chodníku ulice vedoucí přes zelený pás. Obytný dům se zásadně nachází v původním stavu, v posledním období byla provedena revitalizace obvodového pláště tj.

zateplení vč. strukturované omítky včetně soklu, okna plastová /vyměňována individuálně/, rekonstrukce výtahu, výměna vstupních dveří do domu z obou stran za ocelová z lehkého kovu s průmyslovou úpravou /vše 2006/.

Pozemková parcela zast. plochy je plošně jen pod zastavěnou plochou domu a tvoří se sousedními pozemkovými parcelami zastavěné plochy pod sousedními obytnými domy - obytnými sekcemi jeden pozemkový útvar. Obytný dům je postaven jako jedna z deseti obytných sekcí obytného celku s čísly popisnými a s pozemkovými parcelami zastavěné plochy. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci obytného domu čp. 319 a interiéru bytové jednotky č. 17 viz. příloha posudku.

Bylo zjištěno, že bytová jednotka č. 319/17 je obsažena v obytné budově postavené jako řadové vnitřní v souboru deseti stejných obytných sekcí panelových montovaných typových domů mezi stejnými nebo podobnými obytnými domy sídlištní výstavby. Obytný dům je přístupný z chodníku ulice Bělehradská vedoucí ze sídliště Polabiny do centra města. Okolí domu je sídlištní zeleň na pozemku cizího vlastníka. Z druhé strany domu je sídlištní infrastruktura. Omezené parkování možné na přilehlých ulicích sídliště a na parkovišti.

Obytný dům má celé technické přízemní podlaží obsahující zázemí domu a sklepní koje k bytům, vstup do domu. Přízemní podlaží je u v úrovni okolního terénu. Dům má dále šest nadzemních obytných podlaží. Zastřešení domu je plochou střechou, klempířské konstrukce úplné. Okna na domě vyměněná plastová. Venkovní omítky jsou hladké strukturované se zateplením ve vícebarevném provedení včetně soklu, z uliční strany fasáda hladká jen s okny, zadní strana celoplošně jen z lodžii s ocelovým profilovým zábradlím a betonovou podlahou. Vstupní dveře do domu z obou stran z lehkého kovu s eloxovou úpravou prosklené, podlahy vstupů s keramickou dlažbou. Po rekonstrukci i osobní výtah. Dům se v interiéru stavebně nachází v původním stavebně technickém stavu - schody jednoramenné teracové, na podestách teracová dlažba. Vstupní dveře do bytů hladké do ocel. zárubní.

Byt insolvenčního dlužníka byl rekonstruován ve vybavení kuchyně s novým kuch. nábytkem, dřezem, ele. dvojvařičem, digestoří, keramický obklad kuchyně. Taktéž rekonstruováno soc. zařízení se sprchou na vaničce, umyvadlem, WC mísou kombi, keramické obklady a dlažby. Vybavení bytové jednotky je po této rekonstrukci na standardní úrovni. Sociální zařízení není v bytovém umakartovém jádru, v bytě není instalován vnitřní plynovod. Ve shledaném stavu je bytová jednotka plně užitelná.

Dům je postaven montovanou typovou technologií plošných prefabrikovaných prvků a konstrukcí, schody jsou jednoramenné prefabrikované s teracovou úpravou včetně chodeb a podest. Dveře do bytů hladké do ocelových zárubní. V domě běžné vnitřní štukové omítky, ve vstupu původní teracové dlažby. Dům je plně napojen na inž. síť. Vytápění domu je ústřední centrální vč. ohřevu TUV. Do vlastnictví SBD patří i pozemková parcela zast. plochy na níž je obytný dům postaven. V okolí domu stejné obytné domy a provozní výstavba infrastruktury sídliště.

Bytová jednotka č. 17/319 je jak již uvedeno umístěna v obytném domě postaveném jako součást hromadné výstavby stejných obytných domů sídlištní výstavby Polabiny v severním předměstí Pardubic, pozemek rovinný s okolím, okolo domu sídlištní zeleň. Základní infrastruktura dostupná v okolí domu /obchody/, ostatní dále v centru města. Město Pardubice leží ve východních Čechách jižně od Hradce Králového, jižně dále město Chrudim, západně pak Kutná Hora a Kolín. Město Pardubice leží na řece Labi, protíná jej hlavní železniční trať republiky.

## **B. POSUDEK**

## 1. Celkový popis oceňované nemovité věci

### Uživatelská práva a povinnosti k bytové jednotce č.17/319

Nález:

Jde o ocenění bytové jednotky o velikosti 1+k.k. umístěné v nejvyšším podlaží domu. Bytová jednotka není v době ocenění užívána. Bytová jednotka obsahuje vstupní předsíň s PVC, vstupní dveře hladké původní do ocelových zárubní, zevnitř odhlučněno koženkou. Sociální vybavení v jedné místnosti - sprcha na vaničce se zástěnou, umyvadlo, WC mísa kombi, keramické obklady a dlažby, vstup do instalačního prostoru, dveře hladké dýhované do ocel. zárubní. Kuchyňský kout s kuch. nábytkem s dřezem, digestoří, ele. dvouvařič, keramický obklad, PVC. Obytná místnost s kobercem, vstup na lodžii s betonovou podlahou, ocel. profilové zábradlí. Vytápění je ústřední dálkové vč. TUV, okna plastová. Sklepní koje. Orientace oken na jižní stranu. V době ocenění jak již uvedeno byt neužíván. Byt byl zpřístupněn insolvenčním dlužníkem.

Výměra:

Plocha místností bytové jednotky byla převzata z výtahu Prohlášení vlastníka a činí tak 26,70 m<sup>2</sup>, /plocha lodžie není do plochy bytové jednotky započítávána/.

Výpočet:

Obvyklá cena předmětné bytové jednotky bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké bytové jednotky v okolní typové panelové výstavbě o velikosti 1+1 a v rozmezí od 27 - do 48 m<sup>2</sup> podlahové plochy v družstevním vlastnictví v panelové výstavbě sídliště Polabiny. V dané lokalitě města Pardubic bylo shledáno celkem 11 nabídek prodeje porovnatelných bytových jednotek v ulicích vlastní Bělehradské, Mladých, Ohrazenická, Kříčkova, Gagarinova, Závodu Míru, Kosmonautů, Rosická, Družby a proto se dále se okruh hledání nerozšířil do okolí města. Možno tedy konstatovat, že počet srovnatelných bytových jednotek jako reprezentantů porovnání je na úrovni dostatečnosti. Z tohoto výběru bytových jednotek v cenových nabídkách od 1,190 mil do 1,650 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé bytové jednotky vhodné z důvodu malé vypovídací hodnoty vzhledem k trhu s nemovitými věcmi pokud jsou pro metodu porovnávací nalezeny dostatečné tržní informace/ viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu je 35.660,- Kč/m<sup>2</sup>.

Tato cena se pak upraví směrem dolů o cca 15 % jelikož jde o ceny shledané dosud v nabídce, nikoliv ceny realizovaných prodeje bytových jednotek, které lze po uskutečněním prodeji jen nesnadno zjistit, dále je nutno uvažovat s náklady na provize realitním zprostředkovatelům, administrativní poplatky, právní služby, daně a konečně i smluvní ujednání stran /celostátní sledování rozdílů v cenách v nabídkách a realizovaných cenách bytových jednotek je cca 23%/.

Potom:

35.660,-	Kč/m <sup>2</sup>	*	/1,00-0,15/	=
30.310,-	Kč			

Obvyklá cena oceňované bytové jednotky potom bude:  
26,70 m<sup>2</sup> \* 30.310,- Kč/m<sup>2</sup> =  
809.277,- Kč.

Statistika pro určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných bytů /i z fotodokumentace/ jde o byty jejichž vybavenost je na standardní úrovni a bytové jednotky jsou v užitelném stavu. Oceňovaná bytová jednotka těchto parametrů zásadně dosahuje. Proto nebude při konečném posouzení výpočtu obvyklé ceny této bytové jednotky přistoupeno k úpravě ceny z tohoto důvodu.

Potom obvyklá cena bytové jednotky  
**809.277,- Kč.**

### C. CENOVÉ VYJÁDRĚNÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník není jediným nositelem užitelských práv a povinností k bytové jednotce č. 319/17 v obytném domě čp. 319 na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 6686 v k.ú. Pardubice. Proto bude obvyklá cena užitelských práv a povinností k bytové jednotce č. 319/17 z tohoto důvodu optimalizována /prodej menšinového podílu vlastnictví/.

Obvyklá cena id. 1/2 užitelských práv a povinností k družstevní bytové jednotce č. 319/17 stanovena za použití korekčního indexu 0,800 /nemajoritní podíl užitelských práv a povinností/ potom bude:

809.277,- Kč \* 0,800 \* 1/2 =  
**323.710,- Kč.**

### D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o bytové jednotce č. 319/17 obsažené v obytné budově čp. 319 na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 6686 v k.ú. Pardubice je možno konstatovat, že na užitelská práva a povinnosti k bytové jednotce č. 319/17 v obytné budově čp. 319 nejsou uvalena žádná práva související s provozem bytové jednotky, ani nejsou známa práva, která by prodejem /převodem/ užitelských práv a povinností nezanikla. Bytová jednotka není v době ocenění užívána k bydlení.

Zpracovatel ocenění proto navrhuje po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním, aby možně dosažitelná obvyklá cena užitelských práv a povinností k bytové jednotce č. 319/17 obsažené v obytném domě čp. 319 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 6686 v k.ú. Pardubice, okres Pardubice byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

**810.000,- Kč.**

tj. slovy: osmsetdesettisíc korun českých

Pro vyčíslení ideální 1/2 užívatelských práv a povinností k bytové jednotce č. 319/17 po zaokrouhlení pak

**320.000,- Kč**

tj. slovy: třistadvacettisíc korun českých

## **Seznam příloh**

- informační mapa položení města Pardubice s vyznačením lokality umístění bytové jednotky /obytného domu/
- kopie katastrální mapy k.ú. Pardubice v lokalitě obytného domu čp. 319 v M 1:1000
- fotodokumentace

## **Popis fotodokumentace**

- 1/ obytný dům čp. 319 z uliční vstupní strany
- 2/            -,-                                   ze zadní strany
- 3/ bytová jednotka č. 319/17 - kuchyňský kout
- 4/            -,-                                   - obývací pokoj
- 5/            -,-                                   - koupelna se záchodem

V Praze 9.6.2016

Vladimír Pauer  
U Nových domů III-1  
140 00 Praha 4

## **E. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3044-3.53/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3044-3.53/16.