ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 069846/2026

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





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 485/15 Polabiny pro exekuční řízení č.j. 099 EX 1465/26.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 1, JUDr. Ivo Luhan, soudní exekutor**
	Karlovo náměstí 288/17, 120 00 Praha 2 - Nové Město

OBVYKLÁ CENA	**6 000 000 Kč**

Počet stran: 19 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 9.10.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 9.10.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 485/15 (byt) v budově Polabiny č.p. 481, 482, 483, 484, 485, 486 (bydlení, LV 57485) na pozemku parc. č. St. 8808 (LV 57485) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 8808 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 738/111639 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Polabiny, okres Pardubice, zapsáno na LV 72854.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 1.10.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora JUDr. Iva Luhana o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 24.8.2026 pod č.j. 099 EX 1465/26-41,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 1.10.2026,

- list vlastnictví č. 72854 ze dne 21.8.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- list vlastnictví č. 57485 ze dne 13.8.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 26.8.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 26.8.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 9.9.2026,

- kopie prohlášení vlastníka,

- kopie smlouvy o převodu vlastnictví družstevního bytu a spoluvlastnického podílu k pozemku,

- informace o nemovité věci od paní Martiny Markovics,

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-13127/2025-606. Podání k okamžiku 26.11.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1759/2026-606. Podání k okamžiku 17.2.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1869985,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5141/2026-606. Podání k okamžiku 11.5.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8733/2026-606. Podání k okamžiku 5.8.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 2140868.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Pardubice
Adresa nemovité věci: Lonkova 485, 530 09 Pardubice - Polabiny

Místopis

Město Pardubice se nachází v Pardubickém kraji, cca 10 km severozápadně od města Chrudim, cca 40 km východně od města Kolín a cca 20 km jihozápadně od města Hradec Králové. Městem protéká řeka Labe. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie, knihovna, aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Pardubice v části Polabiny v ulici Lonkova č.p. 485 ve smíšené zástavbě.

Zastávka trolejbusu „Polabiny, hotel" se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci. Zastávka autobusu „Terminál Univerzita 3" se nachází cca 670 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Pardubice-Rosice nad Labem" se nachází cca 1,6 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☒ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☒ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 3710/8	Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice
parc. č. 3718/3	Statutární město Pardubice, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce se šesti čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 7 až 13 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 166 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 485/15 se nachází v budově č.p. 485 v 6. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, pokoje, předsíně, sklepa, koupelny a WC. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Jádro bytu je zděné. Orientace místností je na severní a jižní světovou stranu. Koupelna je s vanou. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou, PVC a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Byt je neudržovaný a je určený k modernizaci.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	9,6 m^2
pokoj	18,5 m^2
pokoj	16,6 m^2
pokoj	12,2 m^2
předsíň	10,1 m^2
koupelna	2,9 m^2
WC	1,0 m^2
sklep	2,9 m^2
celkem	**73,8 m^2**

K bytu patří lodžie (3,6 m^2). Podlahová plocha lodžie se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 73,8 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu (vše odpojeno). Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemku parc. č. St. 8808 stojí bytový dům s č.p. 481, 482, 483, 484, 485, 486. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 73,8 m^2. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky je přístupný přes pozemek parc. č. 3710/8 a parc. č. 3718/3 ve vlastnickém právu statutárního města Pardubice.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Ohledání bylo provedeno dne 1.10.2026 za účasti paní Martiny Markovics, zástupkyně města. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Exekuce
Komentář:	
Věcné břemeno užívání pro paní Zdenku Marešovou s povinností k jednotce č. 485/15.	
Věcné břemeno zaniklo úmrtím oprávněné z VB dne 14.2.2021.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: byt,
- velikost bytů od 69 do 75 m^2,
- lokalita: městská část Polabiny.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 485/15 Polabiny

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	73,80 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt č. 579/8 Pardubice II - Polabiny

Lokalita: Bělehradská 579

Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Pardubice v části Polabiny v ulici Bělehradská. Dům má 8 nadzemních podlaží. Budova je v dobrém stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 74,10 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,09
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 26.11.2025 (V-13127/2025-606)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 699 000	74,10	90 405	0,98	**88 597**

2. Byt č. 460/24 Pardubice II - Polabiny

Lokalita: Lonkova 460

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, 75 m^2 + sklep 5 m^2 + lodžie 4 m^2 po rekonstrukci. Byt je situován v posledním patře panelového domu. V domě jsou vyměněná okna za plastová. Světlý a prostorný byt je vhodný k nastěhování bez nutnosti jakékoli rekonstrukce. Byt je částečně vybaven. K bytu náleží velký sklep. Měsíční náklady na bydlení jsou přibližně 4 800 Kč. Částka zahrnuje fond oprav, teplo, teplou a studenou vodu, úklid, pojištění domu a ostatní správní náklady.

Užitná plocha: 74,90 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,06
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 17.2.2026 (V-1759/2026-606)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 540 000	74,90	87 316	0,90	**78 584**

3. Byt č. 330/22 Pardubice II - Polabiny

Lokalita: kpt. Bartoše 330

Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Pardubice v části Polabiny v ulici kpt. Bartoše. Dům má 13 nadzemních podlaží. Budova je v dobrém stavu. Jednotka se nachází v bytovém domě. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 69,80 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 11.5.2026 (V-5141/2026-606)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 150 000	69,80	88 109	0,93	**81 941**

4. Byt č. 153/16 Pardubice II - Polabiny

Lokalita: Stavbařů 153

Popis: Zrekonstruovaný byt o dispozici 3+kk v městské části Polabiny v Pardubicích, který spojuje komfort, praktičnost i příjemnou atmosféru domova. Byt o podlahové ploše 69 m^2 se nachází v domě na adrese Stavbařů 153 a v minulých letech prošel kompletní rekonstrukcí, jejíž součástí byla i změna dispozice z původní 3+1 na moderní a otevřenější 3+kk. Součástí bytu je také balkon o výměře 2,2 m^2 a sklep o velikosti 1,6 m^2 který poskytuje další úložný prostor. Interiér je navržen s důrazem na funkčnost a vzdušnost – dominantou je světlý obývací pokoj s kuchyňským koutem, dále dvě samostatné místnosti vhodné jako ložnice, dětský pokoj nebo pracovna, moderní koupelna a prakticky řešené úložné prostory. Samotný bytový dům je zateplený a pravidelně udržovaný. V posledních letech zde proběhly rekonstrukce výtahů, střechy i společných prostor a byly realizovány další technické úpravy. Do budoucna je plánována modernizace střechy a elektroinstalace, přičemž dům disponuje dostatečnými finančními rezervami a schváleným plánem financování.

Užitná plocha: 70,30 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 5.8.2026 (V-8733/2026-606)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
6 290 000	70,30	89 474	0,85	**76 053**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Byt č. 579/8 Pardubice II - Polabiny											88 597,-
6 699 000,-	74	90 405,-	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,98	
2. Byt č. 460/24 Pardubice II - Polabiny											78 584,-
6 540 000,-	75	87 316,-	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,90	
3. Byt č. 330/22 Pardubice II - Polabiny											81 941,-
6 150 000,-	70	88 109,-	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,93	
4. Byt č. 153/16 Pardubice II - Polabiny											76 053,-
6 290 000,-	70	89 474,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	0,85	

Minimální jednotková porovnávací cena	76 053 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	81 294 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	88 597 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**81 294 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	73,80 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**5 999 497 Kč**

Postup výpočtu

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

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

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

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

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 485/15 Polabiny 5 999 497,- Kč

Porovnávací hodnota	**5 999 497 Kč**

Obvyklá cena	**6 000 000 Kč**
slovy: Šest milionů Kč	

Silné stránky

- zateplená fasáda BD,
- lodžie a sklep,
- dostupnost MHD a OV.

Slabé stránky

- byt k modernizaci.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 485/15 (byt) v budově Polabiny č.p. 481, 482, 483, 484, 485, 486 (bydlení, LV 57485) na pozemku parc. č. St. 8808 (LV 57485) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 8808 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 738/111639 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Polabiny, okres Pardubice, zapsáno na LV 72854.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **6.000.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 485/15 (byt) v budově Polabiny č.p. 481, 482, 483, 484, 485, 486 (bydlení, LV 57485) na pozemku parc. č. St. 8808 (LV 57485) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 8808 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 738/111639 v kat. území Pardubice, obec Pardubice, část obce Polabiny, okres Pardubice, zapsáno na LV 72854.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **6.000.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**6 000 000 Kč**
slovy: Šest milionů Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 72854	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 57485	15
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5
Schématické znázornění	1

Doplňující informace

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

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

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

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 069846/2026.

V Praze 9.10.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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