

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 057958/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na pozemcích parc.č.st. 139, parc.č. 629/7, součástí pozemku parc.č.st. 139 je stavba rodinného domu č.p. 123, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Staré Čívce, obci Pardubice, okrese Pardubice, zapsáno na listu vlastnictví č. 93.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	412/2025	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX3501/24
----------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	540 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.9.2025

Vyhotoveno: V Brně 21.9.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 93 pro k.ú. Staré Čívce ze dne 1.7.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 10.9.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.9.2025 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 93, k.ú. Staré Čívce vyhotoveno dne 1.7.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Staré Čívce vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 10.9.2025 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 10.9.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku a povinné paní Galuškové.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kancelářích, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX3501/24 ze dne 18.7.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 93 ze dne 1.7.2025 pro k.ú. Staré

Čivice vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(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.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Pardubice, k.ú. Staré Čívce
Adresa nemovité věci: Kokešova 123, 530 06 Pardubice (Staré Čívce)

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný ve městě Pardubice, v místní části Staré Čívce, která je umístěna západním směrem od centrální části Pardubic, při místní zpevněné komunikaci ul. Kokešova. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu s menší předzahrádkou, dvorní částí, kde je umístěna garáž, za kterou se nachází zahrada. Rodinný dům je samostatně stojící, pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, Technopark Pardubice, mateřská škola, sportoviště, v docházkové vzdálenosti potom místní zámek a zastávka autobusu. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/12 na pozemcích parc.č.st. 139, parc.č. 629/7, kde součástí pozemku parc.č.st. 139 je stavba rodinného domu č.p. 123, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

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: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

757/6 Statutární město Pardubice
757/12 Statutární město Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 123:

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je tašková, na ploché části u vstupu do domu krytinu tvoří lepenka, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je břizolitová, sokl je upraven obkladem, vnitřní povrchy se předpokládají vápenné, obklady keramické. Okna jsou plastová a střešní, dveře jsou dřevěné, podlahy pravděpodobně ve standardním provedení, vytápění je ústřední z kotelny v domě, ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci do septiku, plyn (dle RUIÁN, poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena), hygienické vybavení s předpokladem ve standardním provedení, ostatní vybavení: standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistiti jeho dispoziční uspořádání. Dle RUIÁN jsou v objektu dvě bytové jednotky se samostatnými vstupy (viz. také fotodokumentace).

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací s Katastru nemovitostí RUIÁN pochází rodinný dům z roku 1945, v průběhu životnosti prošel pravděpodobně rekonstrukcemi a vestavbou podkroví, současný stavebně technický stav objektu se jeví jako dobrý s běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 93. Pozemek parc.č.st. 139 je zastavěn rodinným domem č.p. 123 s dvorní částí, kde je umístěna garáž, pozemek parc.č. 629/7 tvoří zahradu za domem. Pozemky jsou rovinaté přístupné po místní zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Garáž:

Jedná se o samostatně stojící zděnou garáž (pravděpodobně i se skladem či dílnou), střecha je plochá, krytina je lepenková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je břizolitová, vrata jsou plechové, podlaha je pravděpodobně betonová, elektroinstalace. Stavebně technický stav je odpovídající stáří, údržba je běžná.

Drobné vedlejší stavby

Jedná se o drobné vedlejší stavby nacházející se na zahradě za rodinným domem.

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
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
<u>Komentář:</u> Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.	
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	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení
<u>Komentář:</u> V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 93 ze dne 1.7.2025 pro k.ú. Staré Čívce v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo a zahájení exekucí (viz. LV č. 93, příloha znaleckého posudku). Na omezení uvedené na LV č. 93, tj. na zástavní právo a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.	
Ostatní rizika: nejsou	
NE	Nemovitá věc není pronajímána
<u>Komentář:</u> Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.	

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rodinných domů s porovnáním jako celku.

Výměra pozemku:	636,00 m ²
------------------------	-----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	K Pišici 292, Staré Čívce, okres Pardubice
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.
Podlaží:	1.NP/Podkroví
Dispozice:	5+kk
Typ stavby:	cihla
Pozemek:	161,00 m ²
Užitná plocha:	116,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2025)	1,00
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,99
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,98
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,98
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00

Cena k 05/2025
6 990 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,97



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-5650/2025-606

Upravená cena
6 780 300 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: U Parku 380, Svítkov, okres Pardubice, okres Chrudim

Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.

Podlaží: 1.NP/Podkroví

Dispozice: 4+1

Typ stavby: cihla

Pozemek: 368,00 m²

Užitná plocha: 132,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (09/2024)	1,02
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,95
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,95
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00

Cena k 09/2024
10 200 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,94



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-9510/2024-606

Upravená cena
9 588 000 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Kyjevská 100, Pardubičky, okres Pardubice

Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.

Podlaží: 1.NP/Podkroví

Dispozice: 3+1 + další nedokončený byt

Typ stavby: cihla

Pozemek: 253,00 m²

Užitná plocha: 190,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2024)	1,02
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,99
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení, předpoklad	1,05
K5 Celkový stav - horší celkový stav, předpoklad	1,05
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-1335/2024-606

Cena k 12/2024 6 650 000 Kč	Celkový koeficient K_c 1,14	Upravená cena 7 581 000 Kč
---------------------------------------	---	--------------------------------------

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 6 780 300,- až 9 588 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 7 983 100,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 7 983 100,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 780 300 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 983 100 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	9 588 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	7 983 100 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	7 983 100,00
ideální podíl	* 1,00 / 12,00
	= 665 258,33
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80
	= 532 206,66
Výsledná porovnávací hodnota	532 207 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům 532 206,70 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	540 000 Kč
--	-------------------

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost do centra Pardubic
- dostatečné pozemkové zázemí

Slabé stránky

- umístění při rušnější komunikaci
- podílové vlastnictví

Obvyklá cena	540 000 Kč
slovy: Pět set čtyřicet tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti a použitým srovnatelným reprezentantům). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení s dobrou dostupností do centra Pardubic, s dostatečným pozemkovým zázemím, nevýhodou je umístění při rušnější komunikaci vedoucí místní částí a podílové vlastnictví. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně, než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 20 %.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
 - b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
 - c) zpracuje data, provedeno,
 - d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
 - e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 - g) zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 93 pro k.ú. Staré Čívce ze dne 1.7.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 10.9.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na pozemcích parc.č.st. 139, parc.č. 629/7, součástí pozemku parc.č.st. 139 je stavba rodinného domu č.p. 123, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Staré Čívce, obci Pardubice, okrese Pardubice, zapsáno na listu vlastnictví č. 93, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Pardubice podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 10.9.2025 po zaokrouhlení na 540.000,- Kč (slovy: pět set čtyřicet tisíc korun českých).

Obvyklá cena**540 000 Kč**

slovy: Pět set čtyřicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	5
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	1

Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Dvorní část RD



Garáž



Předzahrádka



Vjezdová brána na pozemek




Připojení na inženýrské sítě

LV č. 93

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2025 18:22:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 3501/24 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 555134 Pardubice
 Kat.území: 754170 Staré Čivice List vlastnictví: 93
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Vinkler Martin, Kokešova 123, Staré Čivice, 53006 Pardubice		1/12
Vinkler Roman, Kokešova 123, Staré Čivice, 53006 Pardubice		1/6
Vinklerová Monika, Žižkova tř. 1923/11a, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice		1/12
Vinklerová Olga, Kokešova 123, Staré Čivice, 53006 Pardubice		2/3

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 139	572	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Staré Čivice, č.p. 123, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 139				
629/7	856	zahrada		zemědělský půdní fond

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 Zástavní právo smluvní

K zajištění pohledávky ve výši 1.600.000,- Kč s příslušenstvím ze smlouvy o hypotečním úvěru č. 2003/321212-01/11/01-001/00/R.

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 139, Parcela: 629/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2011.

V-4529/2011-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

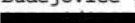
D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Vinklerová Monika, Žižkova tř. 1923/11a, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2025 18:22:00

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 555134 Pardubice
Kat.území: 754170 Staré Čivice List vlastnictví: 93
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

venkov 137Ex-3501/2024 -9 ze dne 28.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2024 16:41:16. Zápis proveden dne 02.04.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-5326/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/12

Povinnost k

Vinklerová Monika, Žižkova tř. 1923/11a, České
Budějovice 6, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:

██████████

Parcela: St. 139, Parcela: 629/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 137EX-3501/2024 -17 ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2024 16:41:21. Zápis proveden dne 22.04.2024; uloženo na prac. Pardubice

Z-3166/2024-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, Hradec Králové 500 03

Povinnost k

Vinkler Roman, Kokešova 123, Staré Čivice, 53006
Pardubice, RČ/IČO: ██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 1473/24-13 ze dne 23.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 23:27:21. Zápis proveden dne 26.07.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-5711/2024-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6

Povinnost k

Vinkler Roman, Kokešova 123, Staré Čivice, 53006
Pardubice, RČ/IČO: ██████████

Parcela: St. 139, Parcela: 629/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Hradec Králové 202 EX-1473/2024 -15 ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 23:27:22. Zápis proveden dne 08.08.2024; uloženo na prac. Pardubice

Z-5014/2024-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 107, Brno 602 00

Povinnost k

Vinklerová Monika, Žižkova tř. 1923/11a, České
Budějovice 6, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:

██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX-6491/2024 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2024 23:12:20. Zápis proveden dne 07.10.2024; uloženo na prac. Brno-město

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2025 18:22:00

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 555134 Pardubice
Kat.území: 754170 Staré Čivice List vlastnictví: 93
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-11695/2024-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/12

Povinnost k

Vinklerová Monika, Žižkova tř. 1923/11a, České
Budějovice 6, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 139, Parcela: 629/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 227 EX-6491/2024 -16 ze dne 01.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2024 23:12:16. Zápis proveden dne 09.10.2024; uloženo na prac. Pardubice
Z-6163/2024-606

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová, Českomoravská 18/142,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Vinklerová Monika, Žižkova tř. 1923/11a, České
Budějovice 6, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 1199/24-10 ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 20:00:03. Zápis proveden dne 22.10.2024; uloženo na prac. Praha

Z-50136/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/12

Povinnost k

Vinklerová Monika, Žižkova tř. 1923/11a, České
Budějovice 6, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 139, Parcela: 629/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 183 EX-1199/2024 -38 ze dne 18.10.2024. Právní moc ke dni 13.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 20:00:07. Zápis proveden dne 23.10.2024; uloženo na prac. Pardubice

Z-6479/2024-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 10 183 EX-1199/2024 -58 ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2025 20:00:08. Zápis proveden dne 17.01.2025; uloženo na prac. Pardubice

Z-270/2025-606

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Vinklerová Monika, Žižkova tř. 1923/11a, České

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2025 18:22:00

Okres: CZ0532 Pardubice	Obec: 555134 Pardubice
Kat.území: 754170 Staré Čivice	List vlastnictví: 93
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
36601	736

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.07.2025 20:20:09

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 5

Kopie katastrální mapy



Dodejka

13.08.25 11:36

Datové schránky



Datová schránka: 55qtfhk, Ing. Tomáš Chalupa
Uživatel: Tomáš Chalupa

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Pozvánka k místnímu šetření
ID zprávy: 1564215354
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 13. 8. 2025 v 11:36:03

Adresát: Monika Vinklerová - podnikající fyzická osoba, Žižkova tř. 1923/11a,
České Budějovice 6, 37001 České Budějovice, CZ
ID schránky: nb323uk
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

Pozvánka.jpg (283,46 kB)

Události zprávy:

13. 8. 2025 v 11:36:03 EV0: Datová zpráva byla podána.
13. 8. 2025 v 11:36:03 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

Srovnatelné objekty

Prodej domu

116 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

K Pišici 292, Staré Čívce, 53006 Pardubice



Detail nabídky

#1705436



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	116 m ²	Stav:	velmi dobrý
Dispozice:		GPS:	50.020755743911, 15.701115768196
Plocha pozemku:	161 m ²	Zadáno v:	26.05.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-5650/2025-606

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 5+kk, nacházející se v klidné části Pardubic - Staré Čívce. Tento patrový dům nabízí prostorné bydlení s pěti pokoji, což je ideální pro rodiny hledající komfortní a variabilní prostor. Další výhodou této nemovitosti jsou dvě koupelny s toaletou. Kuchyně je vybavena linkou se zabudovanými spotřebiči a v jedné z obytných místností je vestavěná skříň. Dům se rozkládá na zastavěné ploše 88 m² a jeho užitná plocha činí 116 m². Celková plocha pozemku je 161 m². K dispozici jsou dvě parkovací místa, což je velkou výhodou pro rodiny s více auty. Na západní straně domu je zastřešená pergola a skladovací místnost. Do centra Pardubic se pohodlně dostanete městskou hromadnou dopravou. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, přívod vody je zajištěn vodovodem, ohřev teplé vody a vytápění je řešeno plynovým kotlem. Dům je skvělou volbou pro rodiny hledající kvalitní a prostorné bydlení v exponované lokalitě. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 21.09.2025

valuo

Prodej domu

116 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

K Pišící 292, Staré Čívce, 53006 Pardubice



Detail nabídky

#1705436

Cenová historie 05.03.2025 - 15.04.2025 (41 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitostí (zdroj: katastr)	26.05.2025	od 6,8 do 7,2 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	15.04.2025 (po 6 d.)	6 990 000 Kč	
Zlevněno	09.04.2025 (po 14 d.)	6 990 000 Kč za nemovitost	-500 000 Kč (-7%)
Zlevněno	26.03.2025 (po 21 d.)	7 490 000 Kč za nemovitost	-500 000 Kč (-6%)
+ Vytvoření inzerátu	05.03.2025	7 990 000 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 21.09.2025

valuo

Prodej domu

132 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

U Parku 380, Svítkov, 53006 Pardubice



Detail nabídky

#1467465



Typ nemovitosti:	dům	Plocha zahrady:	109 m ²
Podlahová plocha:	132 m ²	Stav:	velmi dobrý
Dispozice:		GPS:	50.025035357112, 15.722118689848
Plocha pozemku:	368 m ²	Zadáno v:	17.09.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-9510/2024-606
Příslušenství:	zahrada		

Popis nemovitosti

Vitám vás v Pardubickém Svítkově, kde pro vás máme tento krásný rodinný dům 4+1 po kompletní rekonstrukci. Dům se rozkládá na celkové ploše 132 metru čtvereční a nabízí tak dostatek prostoru pro celou vaši rodinu. Horní patro disponuje ložnicí, dvěma pokojičky a koupelnou se sprchový koutem a toaletu. Spodnímu patru pak dominuje kuchyň s jídelnou, na kterou pak přímo navazuje prostorný obývací. Také dole najdeme toaletu a koupelnu, tentokrát s vanou, takže si přijdou na své milovníci vany i sprchy. V neposlední řadě se zde nachází také technická místnost. Dům prošel kompletní a velmi zdařilou rekonstrukcí, najdeme zde dřevěná okna s trojskly, klimatizaci, chytrá domácnost, solární panely, nábytek na míru od truhláře a mnoho dalšího. Na vás bude už jenom dodělat si garáž, případně terasu se zahradou a bazénem. Lokalita je dalším obrovským benefitem této nemovitosti, Svítkov je okrajová a klidná část Pardubic, která na vás zapůsobí naprostým klídem a rodinnou atmosférou, důkazem je nová školka pár kroků od domu, všude přítomná příroda a spousta krásných domků v okolí. Přimo před domem je příjemný park a hlavně autobusová zastávka, ze které jezdí pravidelný spoj do města a to včetně nočních linek. Tohle místo je pro vás jako stvořené, stačí mi zavolat a může být vaše!



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhadcy.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 21.09.2025

valuo

Prodej domu

132 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

U Parku 380, Svítkov, 53006 Pardubice



Detail nabídky

#1467465

Cenová historie 26.02.2024 - 26.07.2024 (150 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	17.09.2024	od 10 do 11 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	26.07.2024 (po 52 d.)	10 200 000 Kč	
Zlevněno	17.09.2024 (po 70 d.)	10 200 000 Kč Číslo řízení: V-9510/2024-606	-90 000 Kč (-1%)
Zlevněno	09.07.2024 (po 53 d.)	10 290 000 Kč za nemovitost	-700 000 Kč (-6%)
+ Vytvoření inzerátu	26.02.2024	10 990 000 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 21.09.2025

valuo

Prodej domu

190 m²

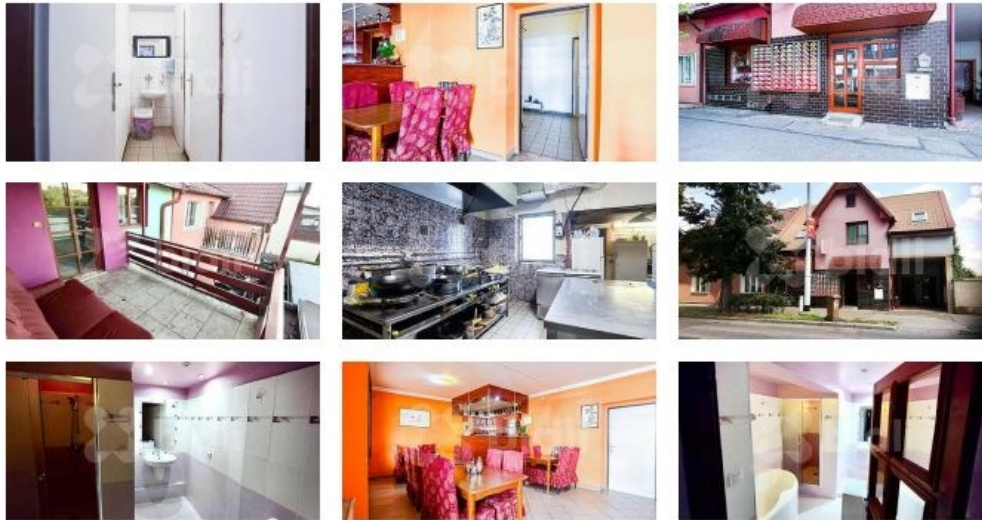
Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Kyjevská 100, Pardubičky, 53003 Pardubice

**Detail nabídky**

#1566154



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	190 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	50.02832450885, 15.790791019292
Plocha pozemku:	253 m ²	Zadáno v:	17.12.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-13335/2024-606

Popis nemovitosti

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Nabízím k prodeji rodinný dům o celkové užitné ploše 190 m² a pozemkem 140m² na ulici Kyjevská, Pardubice. V přízemí domu je komerční prostor, v současnosti využívaný jako "bistro", který se skládá z hlavní části pro zákazníky, barového pultu, kuchyně, skladovacích prostor, technické místnosti, Wc pro zákazníky a Wc pro personál. V prvním patře domu je vybudovaná bytová jednotka o dispozici 3+1 70m² s terasou 10 m² a hrubá stavba druhé rozestavěné bytové jednotky. Pokud hledáte nemovitost k podnikání a zároveň k bydlení na perfektním místě se zavedenou klientelou, zveřejní Vás na prohlídku. Možnost využití k různým podnikatelským záměrům. Financování této nemovitosti Vám vyřídíme.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 21.09.2025

valuo

Prodej domu

190 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Kyjevská 100, Pardubičky, 53003 Pardubice



Detail nabídky

#1566154

Cenová historie 19.07.2024 - 13.08.2024 (24 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	17.12.2024	od 6,4 do 6,8 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	17.12.2024 (po 125 d.)	6 650 000 Kč Číslo řízení: V-13335/2024-606	-349 000 Kč (-5%)
+ Stažení inzerátu	13.08.2024 (po 25 d.)	6 999 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	19.07.2024	6 999 000 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 21.09.2025

valuo

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 87/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 057958/2025.

V Brně 21.9.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.6.