

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 8562-1026/2019**

**Objednatel znaleckého posudku:** Prokonzulta, a.s. dražební společnost, Křenová  
299/26, 602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za  
účelem konání dražby nemovitých věcí.

**Adresa předmětu ocenění:** č.p. 22, Hradec nad Svitavou, okres Svitavy

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 13.12.2018

**Zpracováno ke dni:** 13.12.2018

**Zhotovitel:** XP invest s.r.o., Jan Chroust  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 27 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 15.05.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 22/5 a podílu ve výši 305/10000 na společných částech budovy č.p. 22 a pozemku parc. č. st. 63/9, dále bytové jednotky č. 22/6 a podílu ve výši 600/10000 na společných částech budovy č.p. 22 a pozemku parc. č. st. 63/9 a dále celkovou cenu bytových jednotek č. 22/5 a 22/6 tvořící funkční celek a podílu ve výši 905/10000 na společných částech budovy č.p. 22 a pozemku parc. č. st. 63/9 v obci Hradec nad Svitavou, okres Svitavy, katastrální území Hradec nad Svitavou za účelem konání dražby nemovitých věcí.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 22/5 a č. 22/6
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 22, Hradec nad Svitavou, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Hradec nad Svitavou
Ulice:	
Katastrální území:	Hradec nad Svitavou

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.12.2018.  
Prohlídka proběhla za přítomnosti: paní Mrázková.

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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

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

#### **Vlastnické právo**

MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

#### **Nemovitosti:**

Bytová jednotka č. 22/5 a podíl ve výši 305/10000 na společných částech budovy č.p. 22 a pozemku parc. č. st. 63/9 a bytová jednotka č. 22/6 a podíl ve výši 600/10000 na společných částech budovy č.p. 22 a pozemku parc. č. st. 63/9 v obci Hradec nad Svitavou, okres Svitavy, katastrální území Hradec nad Svitavou.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Dle KN se jedná o 2 samostatné spolu nesouvisející bytové jednotky č. 22/5 a 22/6. Ve skutečnosti jsou obě stavebně jednotky propojeny, mají společné vchodové dveře a tvoří spolu jeden funkční celek.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Bytové jednotky se nachází v bývalé hospodářské části statku, která byla přestavěná na bytové jednotky. Stavba má celkem 2 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. Dům má půdu a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy má smíšené, konstrukce objektu je smíšená a stropy jsou dřevěné trámové. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří pozinkovaný plech a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou vápenocementové a dům není zateplen. Společné části objektu - průjezd.

Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1840.

V roce 2016 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha - částečná (nová plechová krytina).

Stěny objektu jsou zastaralé, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Bytový dům je před rekonstrukcí.

### **Bytová jednotka č. 22/5**

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna v přízemí objektu a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 18,60 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 18,83 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 4,65 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 3,67 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 14,51 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 9,00 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 60,25 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 69,25 m<sup>2</sup>.

Jádru v bytě se nevyskytuje. Vnitřní omítky: vápenné, sádrové V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na západ. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je závěsná toaleta. Oceňovaná bytová jednotka nemá žádné vnitřní dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použita bodová svítidla.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, koupelna má keramickou dlažbu a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha.

Součástí vybavení bytu je krb.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a zemní plyn není zaveden. V bytě je topení řešeno lokálně krbovými kamny a topná tělesa nejsou součástí objektu. V bytě je pro ohřev vody využíván bojler.

V letech 2016-2017 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: podlahy - částečná (nové podlahy, koupelna, pohledy, výměna oken, ), koupelna - celková (vestavba koupelny včetně nových obkladů a vybavení), okna - celková (výměna oken za plastová s izolačním dvojsklem). Byt má zastaralé stěny, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vady vybavení nejsou a rozvody jsou zastaralé. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý, kompletní rekonstrukce ale ještě nebyla dokončena a zejména obvodové zdivo vyžaduje opatření proti vztlínání zemní vlhkosti.

#### Bytová jednotka č. 22/6

Bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna ve 2. podlaží a její dispozice je 2+1. Součástí bytové jednotky je chodba o výměře 14,37 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 7,18 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 10,18 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 31,08 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 13,59 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 9,00 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 76,40 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 85,40 m<sup>2</sup>.

Bytové jádro se nevyskytuje. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, okna mají žaluzie, chybí. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na WC je závěsná toaleta. Vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, koberce, kuchyně má keramickou dlažbu, koupelna má keramickou dlažbu a v chodbě je položena keramická dlažba.

V bytě je instalován krb.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn je zaveden. Řešení vytápění v bytě: plynový kotel, krbová vložka a jsou zde použity závěsné radiátory, chybí. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

V roce 2008 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: podlahy - celková (instalace nových podlahových krytin), koupelna - celková (vestavba koupelny včetně nových obkladů a vybavení), dále v roce 2013: topná tělesa a rozvody - celková (instalace rozvodů a topných těles ÚT), dále v roce 2016: okna - celková (výměna oken za plastová s izolačním dvojsklem). Stěny bytu jsou bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení bytu je bez vad a rozvody v bytě jsou bez vad. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

Obě bytové jednotky jsou stavebně propojeny, mají společný vchod, některé rozvody sítí a dále pak propojené sklepy. V případě užívání jednotek různými majiteli by bylo nutné prostory stavebně oddělit, což je zohledněno v ocenění jednotlivých bytových jednotek. V případě užívání obou jednotek jedním majitelem lze celý prostor považovat za velký byt 4+2 o výměře 136,65 m<sup>2</sup>, což je v dané lokalitě nadstandardní.

Pozemek je bez porostů a není oplocen. Sklon pozemku je svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nízká - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti frekventovaných komunikací a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.12.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Bytová jednotka č. 22/5

#### I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Bytová jednotka č. 22/5

Bytová jednotka č. 22/5, obec Hradec nad Svitavou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Hradec nad Svitavou, okres Svitavy	2+1, 60.25 m <sup>2</sup>	Dobrý	Smišená	2+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna na TP, sklep, průch. pokoje
<b>1</b>	Felberova, Svitavy, okres Svitavy	3+1, 70 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, zasklená lodžie, sklepní kóje
<b>2</b>	Revoluční, Svitavy, okres Svitavy	2+1, 60 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, zděné jádro, lodžie, sklepní kóje
<b>3</b>	Jana Želivského, Svitavy, okres Svitavy	1+1, 56 m <sup>2</sup>	Dobrý		1+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, sklep
<b>4</b>	Svitavská, Svitavy, okres Svitavy	2+1, 62 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, zasklená lodžie, sklepní kóje
<b>5</b>	Rooseveltova, Svitavy, okres Svitavy	2+kk, 61 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	2+kk, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel, terasa

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	29.785,71 Kč	Nepoužit	29.785,71 Kč	1.05	0.96	1.15	1.10	1.20	1.00	1.5301	19.466,52 Kč
2	23.333,33 Kč	Nepoužit	23.333,33 Kč	1.07	1.00	1.05	1.10	1.10	0.95	1.2915	18.066,85 Kč
3	23.214,29 Kč	0.9	20.892,86 Kč	1.10	1.02	0.95	1.15	1.10	0.90	1.2135	17.217,03 Kč
4	30.483,87 Kč	0.85	25.911,29 Kč	1.05	0.99	1.10	1.10	1.10	1.00	1.3836	18.727,44 Kč
5	34.098,36 Kč	Nepoužit	34.098,36 Kč	1.10	1.00	1.25	1.20	1.15	1.00	1.8975	17.970,16 Kč
<b>Celkem průměr</b>											18.289,60 Kč
<b>Minimum</b>											17.217,03 Kč
<b>Maximum</b>											19.466,52 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											848,37 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											17.441,23 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											19.137,97 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

18.289,60 Kč/m<sup>2</sup>

\*

60,25 m<sup>2</sup>

**= 1.101.948 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.102.000 Kč**



## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 22/5, obec Hradec nad Svitavou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Hradec nad Svitavou, okres Svitavy	2+1, 60.25 m <sup>2</sup>	Dobrý	Smišená	2+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna na TP, sklep, průch. pokoje
<b>1</b>	Felberova, Svitavy, okres Svitavy	3+1, 70 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, zasklená lodžie, sklepní kóje
<b>2</b>	Revoluční, Svitavy, okres Svitavy	2+1, 60 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, zděné jádro, lodžie, sklepní kóje
<b>3</b>	Jana Želivského, Svitavy, okres Svitavy	1+1, 56 m <sup>2</sup>	Dobrý		1+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, sklep
<b>4</b>	Svitavská, Svitavy, okres Svitavy	2+1, 62 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, zasklená lodžie, sklepní kóje
<b>5</b>	Rooseveltova, Svitavy, okres Svitavy	2+kk, 61 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	2+kk, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel, terasa

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	29.785,71	-	29.785,71
2	23.333,33	-	23.333,33
3	23.214,29	0,90	20.892,86
4	30.483,87	0,85	25.911,29
5	34.098,36	-	34.098,36
Maximální hodnota		34.098,36	(případ č.5)
Minimální hodnota		20.892,86	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,6321	OK
Aritmetický průměr		26.804,31	

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 22/5, obec Hradec nad Svitavou						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Hradec nad Svitavou, okres Svitavy	2+1, 60.25 m <sup>2</sup>	Dobrý	Smišená	2+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna na TP, sklep, průch. pokoje	X
<b>1</b>	Felberova, Svitavy, okres Svitavy	3+1, 70 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, zasklená lodžie, sklepní kóje	1
<b>2</b>	Revoluční, Svitavy, okres Svitavy	2+1, 60 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, zděné jádro, lodžie, sklepní kóje	1
<b>3</b>	Jana Želivského, Svitavy, okres Svitavy	1+1, 56 m <sup>2</sup>	Dobrý		1+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, sklep	1
<b>4</b>	Svitavská, Svitavy, okres Svitavy	2+1, 62 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, zasklená lodžie, sklepní kóje	1
<b>5</b>	Rooseveltova, Svitavy, okres Svitavy	2+kk, 61 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	2+kk, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel, terasa	1

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	29.785,71	-	29.785,71	1	29.785,71
2	23.333,33	-	23.333,33	1	23.333,33
3	23.214,29	0,90	20.892,86	1	20.892,86
4	30.483,87	0,85	25.911,29	1	25.911,29
5	34.098,36	-	34.098,36	1	34.098,36
Mezisoučet				5	134.021,55
<u>Celkem</u>					<u>26.804,31</u>

**Základní cena: 26.804,31 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$26.804,31 * 1,0300 = \mathbf{27.608,44 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**27.608,44 Kč/m<sup>2</sup>**

$$\mathbf{* 60,25 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 1.663.408,51 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.660.000,-- Kč**

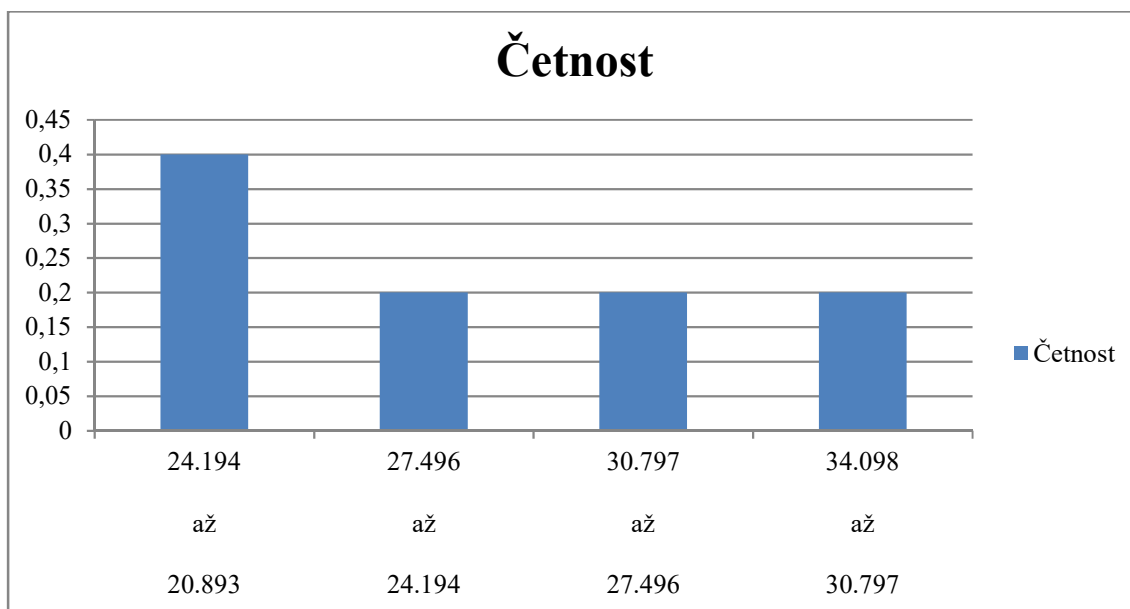
## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	29.786	-	29.785,71
2	23.333	-	23.333,33
3	23.214	0,90	20.892,86
4	30.484	0,85	25.911,29
5	34.098	-	34.098,36
Střední hodnota			26.804,31
Medián			25.911,29
Rozdíl max-min			13.205,50
Minimum			20.892,86
Maximum			34.098,36

## Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
20.893	až	24.194	2	0.4
24.194	až	27.496	1	0.2
27.496	až	30.797	1	0.2
30.797	až	34.098	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **20.892,86 Kč/m<sup>2</sup>** do **24.194,23 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 60,25 m<sup>2</sup>

od **1.258.794,82 Kč** do **1.457.702,36 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.260.000,-- Kč** do **1.460.000,-- Kč**

## **Bytová jednotka č. 22/6**

### **I) Ocenění srovnávací metodou**

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### **Bytová jednotka č. 22/6**

Bytová jednotka č. 22/6, obec Hradec nad Svitavou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Hradec nad Svitavou, okres Svitavy	2+1, 76.4 m <sup>2</sup>	Dobrý	Smíšená	2+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel, krbová kamna, sklep
<b>1</b>	Felberova, Svitavy, okres Svitavy	3+1, 70 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, zasklená lodžie, sklep
<b>2</b>	Antonína Slavička, Svitavy, okres Svitavy	3+1, 72 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, zasklená lodžie, sklep
<b>3</b>	Rooseveltova, Svitavy, okres Svitavy	2+kk, 61 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	2+kk, kuch. linka s vest. spot., plyn. kotel, terasa
<b>4</b>	Felberova, Svitavy, okres Svitavy	3+1, 79 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, lodžie, sklepní kóje
<b>5</b>	Revoluční, Svitavy, okres Svitavy	2+1, 60 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, zděné jádro, lodžie, sklepní kóje

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	29.785,71 Kč	Nepoužit	29.785,71 Kč	1.05	1.03	1.05	1.10	1.02	1.10	1.4015	21.252,74 Kč
2	27.083,33 Kč	Nepoužit	27.083,33 Kč	1.05	1.02	1.05	1.20	1.02	1.05	1.4453	18.738,90 Kč
3	34.098,36 Kč	Nepoužit	34.098,36 Kč	1.10	1.06	1.20	1.20	1.00	1.00	1.6790	20.308,73 Kč
4	23.417,72 Kč	0.9	21.075,95 Kč	1.05	0.99	1.00	1.10	1.03	0.95	1.1189	18.836,31 Kč
5	23.333,33 Kč	Nepoužit	23.333,33 Kč	1.07	1.07	0.92	1.10	1.02	0.95	1.1227	20.783,23 Kč
Celkem průměr										19.983,98 Kč	
Minimum										18.738,90 Kč	
Maximum										21.252,74 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1.142,52 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										18.841,46 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										21.126,50 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

19.983,98 Kč/m<sup>2</sup>

\*

76,40 m<sup>2</sup>

= **1.526.776 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.527.000 Kč**

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 22/6, obec Hradec nad Svitavou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Hradec nad Svitavou, okres Svitavy	2+1, 76,4 m <sup>2</sup>	Dobrý	Smišená	2+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel, krbová kamna, sklep
<b>1</b>	Felberova, Svitavy, okres Svitavy	3+1, 70 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, zasklená lodžie, sklep
<b>2</b>	Antonína Slavička, Svitavy, okres Svitavy	3+1, 72 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, zasklená lodžie, sklep
<b>3</b>	Rooseveltova, Svitavy, okres Svitavy	2+kk, 61 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	2+kk, kuch. linka s vest. spot., plyn. kotel, terasa
<b>4</b>	Felberova, Svitavy, okres Svitavy	3+1, 79 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, lodžie, sklepní kóje
<b>5</b>	Revoluční, Svitavy, okres Svitavy	2+1, 60 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, zděné jádro, lodžie, sklepní kóje

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	29.785,71	-	29.785,71
2	27.083,33	-	27.083,33
3	34.098,36	-	34.098,36
4	23.417,72	0,90	21.075,95
5	23.333,33	-	23.333,33
Maximální hodnota		34.098,36	(případ č.3)
Minimální hodnota		21.075,95	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,6179	OK
Aritmetický průměr		27.075,34	

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 22/6, obec Hradec nad Svitavou						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Hradec nad Svitavou, okres Svitavy	2+1, 76,4 m <sup>2</sup>	Dobrý	Smišená	2+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel, krbová kamna, sklep	X
<b>1</b>	Felberova, Svitavy, okres Svitavy	3+1, 70 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, zasklená lodžie, sklep	1
<b>2</b>	Antonína Slavička, Svitavy, okres Svitavy	3+1, 72 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Cihlová	3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, zasklená lodžie, sklep	1
<b>3</b>	Rooseveltova, Svitavy, okres Svitavy	2+kk, 61 m <sup>2</sup>	Novostavba	Cihlová	2+kk, kuch. linka s vest. spot., plyn. kotel, terasa	1
<b>4</b>	Felberova, Svitavy, okres Svitavy	3+1, 79 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, lodžie, sklepní kóje	2
<b>5</b>	Revoluční, Svitavy, okres Svitavy	2+1, 60 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, zděné jádro, lodžie, sklepní kóje	2

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	29.785,71	-	29.785,71	1	29.785,71
2	27.083,33	-	27.083,33	1	27.083,33
3	34.098,36	-	34.098,36	1	34.098,36
4	23.417,72	0,90	21.075,95	2	42.151,90
5	23.333,33	-	23.333,33	2	46.666,66
Mezisoučet				7	179.785,96
<u>Celkem</u>					<u>25.683,71</u>

**Základní cena: 25.683,71 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$25.683,71 * 0,9900 = \mathbf{25.426,87 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

**25.426,87 Kč/m<sup>2</sup>**

$$\mathbf{* 76,40 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 1.942.612,87 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.940.000,-- Kč**

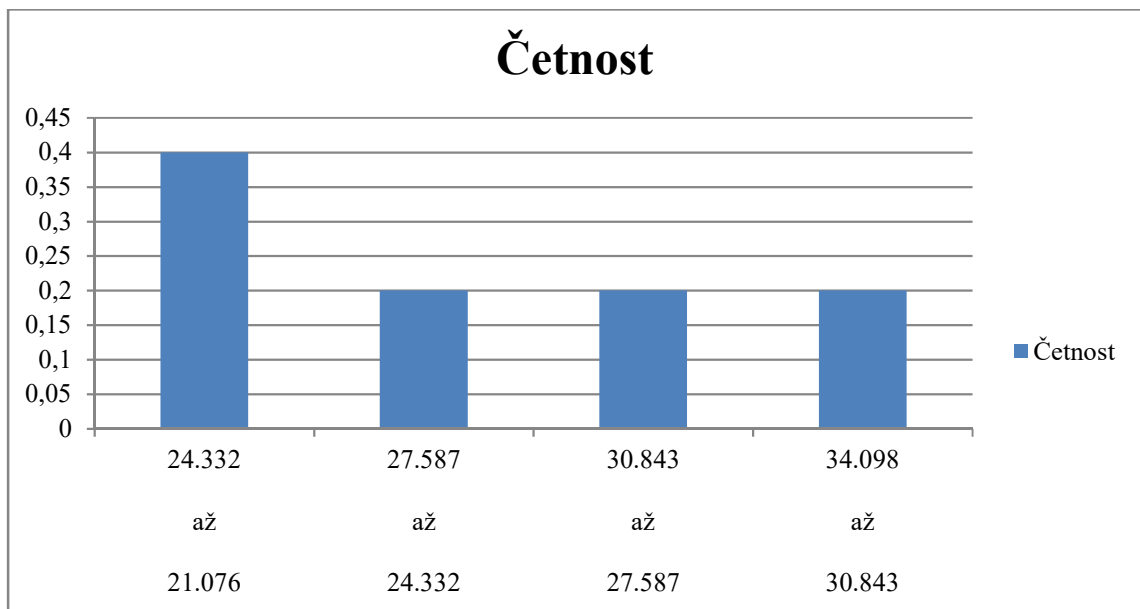
## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	29.786	-	29.785,71
2	27.083	-	27.083,33
3	34.098	-	34.098,36
4	23.418	0,90	21.075,95
5	23.333	-	23.333,33
Střední hodnota			27.075,34
Medián			27.083,33
Rozdíl max-min			13.022,41
Minimum			21.075,95
Maximum			34.098,36

## Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
21.076	až	24.332	2	0.4
24.332	až	27.587	1	0.2
27.587	až	30.843	1	0.2
30.843	až	34.098	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **21.075,95 Kč/m<sup>2</sup>** do **24.331,54 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 76,40 m<sup>2</sup>

od **1.610.202,58 Kč** do **1.858.929,66 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.610.000,-- Kč** do **1.860.000,-- Kč**



## C. REKAPITULACE:

### Bytová jednotka č. 22/5

I. Výsledek dle srovnávací metody

**1.102.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**1.660.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 1.260.000,-- Kč do 1.460.000,-- Kč**

### Bytová jednotka č. 22/6

I. Výsledek dle srovnávací metody

**1.527.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**1.940.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 1.610.000,-- Kč do 1.860.000,-- Kč**

Obvyklá cena jednotlivých bytových jednotek, jejichž samostatné užívání je znemožněno, případně omezeno stávajícím stavebně-funkčním propojením, je ve výsledku korigována a výsledná cena je snížena o 10%.

Bytová jednotka č. 22/5

$$1.102.000 * 0,9 = 991.800,-- \text{ Kč}$$

Bytová jednotka č. 22/6

$$1.527.000 * 0,9 = 1.374.300,-- \text{ Kč}$$

Obvyklá cena obou bytových jednotek ve funkčním celku

$$1.102.000 + 1.527.000 = 2.629.000,-- \text{ Kč}$$

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena jednotlivých nemovitostí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení takto:**

**bytové jednotky č. 22/5 s příslušenstvím**

**992.000 Kč**

Slovy: devětsetdevadesátdvatisíc korun

**bytové jednotky č. 22/6 s příslušenstvím**

**1.374.000 Kč**

Slovy: jedenmiliontřístasedmdesátčtyřtisíc korun

**obě jednotky č. 22/5 a 22/6**

**2.629.000 Kč**

Slovy: dvamilionyšestsetdvacetdevěttisíc korun

## **Vypracoval:**

XP invest s.r.o., Jan Chroust  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.05.2019

## **D. Znalecká doložka**

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8562-1026/2019 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	22/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 22</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hradec nad Svitavou [647233]</a>
Číslo LV:	<a href="#">915</a>
Podíl na společných částech:	305/10000

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

#### Jiné zápisy

Typ
Nakládat s majet.podst.jen se souhl. správce dle insolv.zák. - MULTICREDIT SE
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - MULTICREDIT SE
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - MULTICREDIT SE

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	22/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 22</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hradec nad Svitavou [647233]</a>
Číslo LV:	<a href="#">915</a>
Podíl na společných částech:	600/10000

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Omezení vlastnického práva

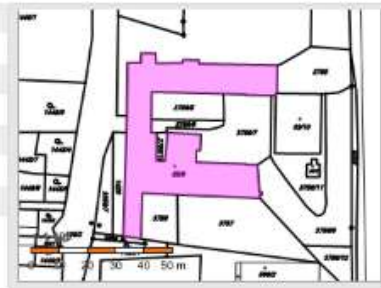
Typ
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Nakládat s majet.podst.jen se souhl. správce dle insolv.zák. - MULTICREDIT SE
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - MULTICREDIT SE
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - MULTICREDIT SE

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 22
Obec:	<a href="#">Hradec nad Svitavou [572691]</a>
Část obce:	<a href="#">Hradec nad Svitavou [47236]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Hradec nad Svitavou [647233]</a>
Číslo LV:	<a href="#">850</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 63/9</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[22/1](#), [22/2](#), [22/3](#), [22/4](#), [22/5](#), [22/6](#), [22/7](#), [22/8](#), [22/9](#), [22/10](#), [22/11](#), [22/12](#), [22/13](#)

## Informace z RÚIAN

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dvořák Petr, č. p. 22, 56901 Hradec nad Svitavou	737/5000
Kolbová Linda, č. p. 22, 56901 Hradec nad Svitavou	859/10000
SJM Mašíček Zdeněk a Mašíčková Ivana: <i>Mašíček Zdeněk, Felberova 681/19, Lázně, 56802 Svitavý</i> <i>Mašíčková Ivana, č. p. 22, 56901 Hradec nad Svitavou</i>	1323/2500
MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	181/2000
Navrátil Josef, č. p. 22, 56901 Hradec nad Svitavou	1858/20000
Vrtěnová Anna, č. p. 22, 56901 Hradec nad Svitavou	541/10000

## Mapa



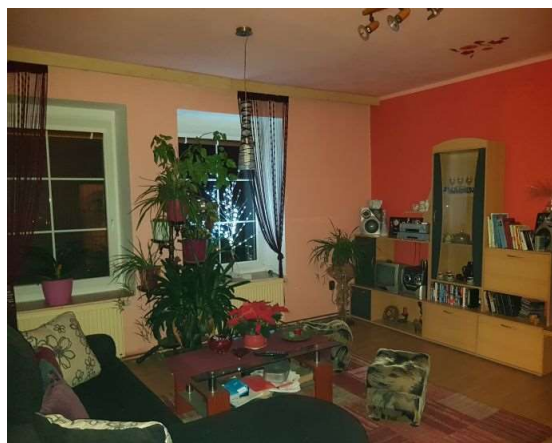


## Pořízená fotodokumentace

Bytová jednotka č. 22/5



Bytová jednotka č. 22/6







## Srovnávané nemovitosti – bytová jednotka č. 22/5

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 70 m<sup>2</sup>, Felberova č.p. 675/14, Svitavy, okres Svitavy**

**Celková cena: 2.085.000 Kč**

**Adresa: Felberova, Svitavy, okres Svitavy**

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



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

<b>Adresa</b>	Felberova, Svitavy, okres Svitavy	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 085 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	22.08.2018	<b>Podlahová plocha</b>	70
<b>Číslo řízení</b>	V-7061/2018	<b>Plocha užitná</b>	70
<b>Poznámka k ceně</b>	2 085 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní

#### Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 3+1 v OV o CP 70 m<sup>2</sup> na okraji města Svitavy. Jedná se o byt po celkové rekonstrukci, nová koupelna a WC, nové podlahy, nová kuchyně, omítky, okna, dveře, stoupačky atd. K bytu náleží prosklený balkon a sklep. Levné náklady na bydlení. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Veškeré informace v RK. Při rychlém jednání možná sleva. Doporučujeme prohlídku. Financování zajistí hypocentrum naší RK.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

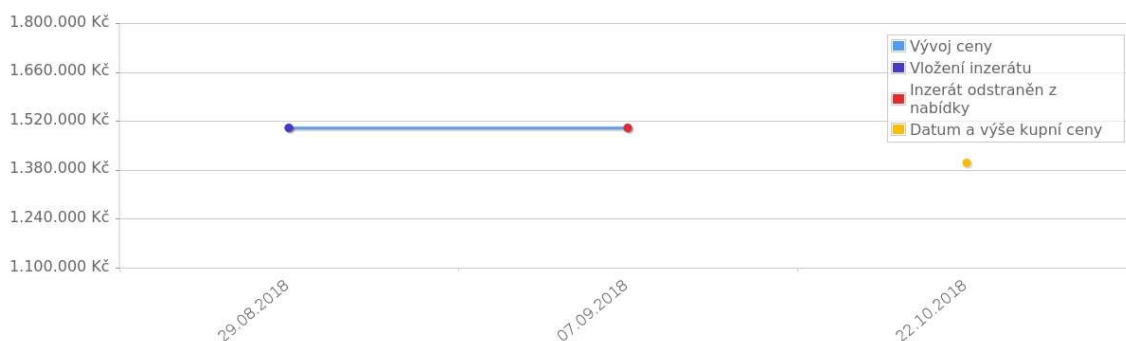


**Prodej, Byt, 60 m<sup>2</sup>, Revoluční, Svitavy, okres Svitavy**

**Celková cena: 1.400.000 Kč**

**Adresa: Revoluční, Svitavy, okres Svitavy**

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



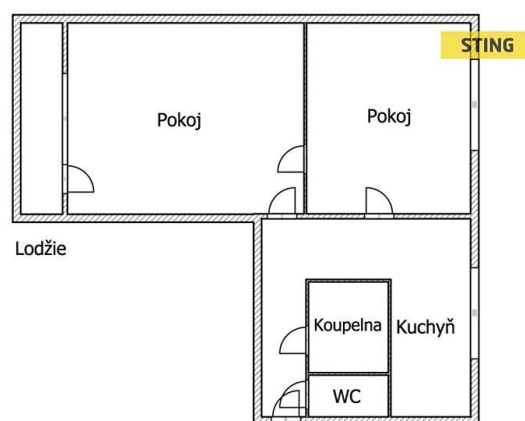
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Revoluční, Svitavy, okres Svitavy	<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 400 000 Kč	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	22.10.2018	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Číslo řízení</b>	V-9279/2018	<b>Podlahová plocha</b>	65
<b>Poznámka k ceně</b>	1 500 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	60
<b>Provize</b>	+ provize RK	<b>Vlastnictví</b>	Osobní

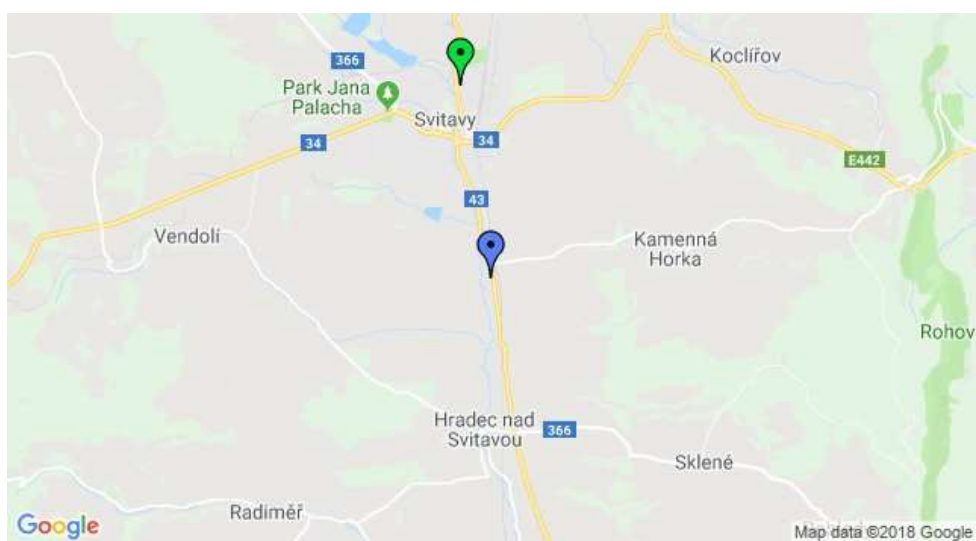
### Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví v klidné části města. Bytová jednotka se nachází ve druhém podlaží panelového domu. Dispozice: vstupní chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyně, komora, koupelna a WC. Bytové jádro je zděné – byla provedena rekonstrukce koupelny a WC. K bytu náleží prostorný balkón a sklepní kóje. Lze užívat i společné prostory jako je sušárna, kočárkárna a kolárna. Parkoviště je přímo u domu. Do konce září 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

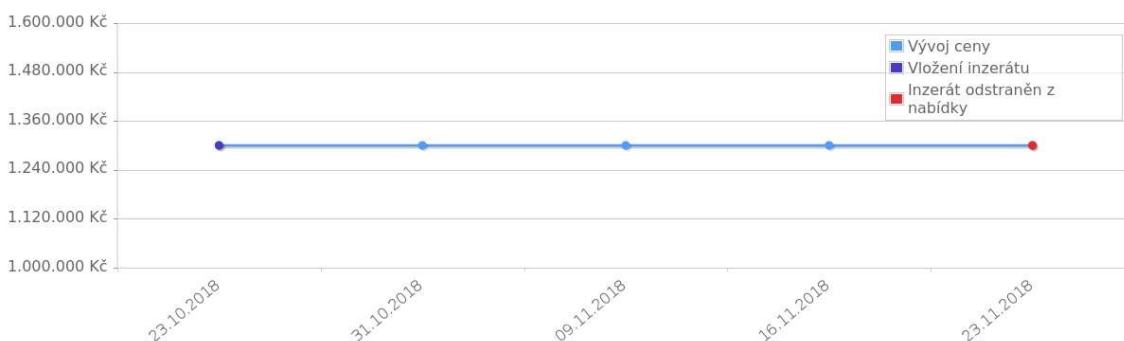


**Prodej, Byt, 56 m<sup>2</sup>, Jana Želivského, Svitavy, okres Svitavy**

**Celková cena:** 1.300.000 Kč

**Adresa:** Jana Želivského, Svitavy, okres Svitavy

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



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

<b>Adresa</b>	Jana Želivského, Svitavy, okres Svitavy	<b>Podlahová plocha</b>	56
<b>Cena</b>	1 300 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	56
<b>Poznámka k ceně</b>	1 300 000 Kč za nemovitost	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Dispozice</b>	1+1	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Stav objektu</b>	Dobrý		

### Slovní popis

Exkluzivně nabízím k prodeji prostorný byt v OV s dispozicí 1+1 o celkové výměře 56 m<sup>2</sup> s předzahrádkou ve Svitavách v části obce Předměstí. Byt se nachází v 1. patře cihlového bytového domu s pěti bytovými jednotkami. Byt se sestává z před síně, velké obytné kuchyně, obývacího pokoje a koupelny s WC. Byt má nová plastová okna, jinak je v původním udržovaném stavu. Byt má vlastní ústřední vytápění plynovým kombinovaným kotlem včetně ohřevu TV. K bytu patří sklep v suterénu domu o výměře 9 m<sup>2</sup>. Byt je vhodný k vlastnímu bydlení i na investici, je však potřeba počítat s modernizací bytu. Na bytě neváznou žádné závazky ani omezení, k bytu patří spoluvlastnický podíl na zahradě před domem, vlastník bytu má tedy vyčleněný prostor zahrádky. Byt je orientovaný na jih, takže je slunný. Jedná se o velmi klidnou lokalitu s

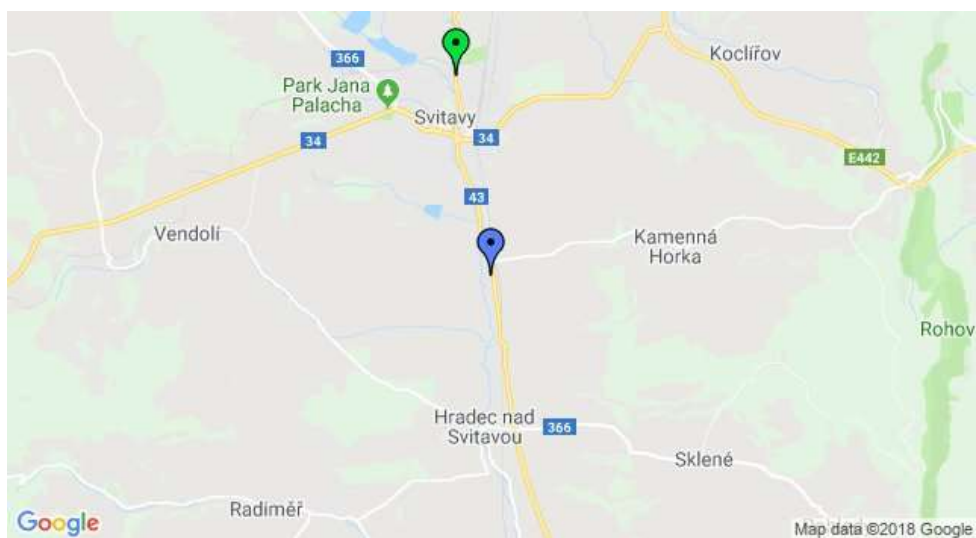


dostupností do všech služeb a centra města. V těsné blízkosti domu se nachází obchod a nedaleko autobusové nádraží, stadion, dětská hřiště, nemocnice a poliklinika. Financování zajistíme.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

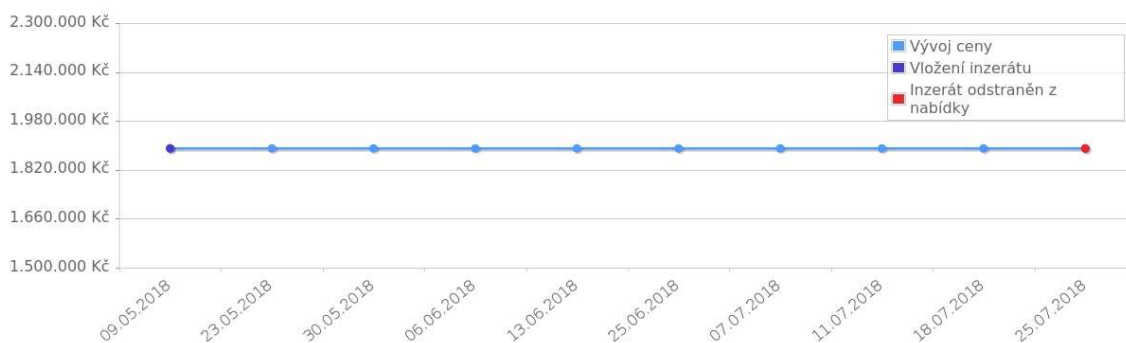


**Prodej, Byt, 62 m<sup>2</sup>, Svitavská, Svitavy, okres Svitavy**

**Celková cena: 1.890.000 Kč**

**Adresa: Svitavská, Svitavy, okres Svitavy**

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



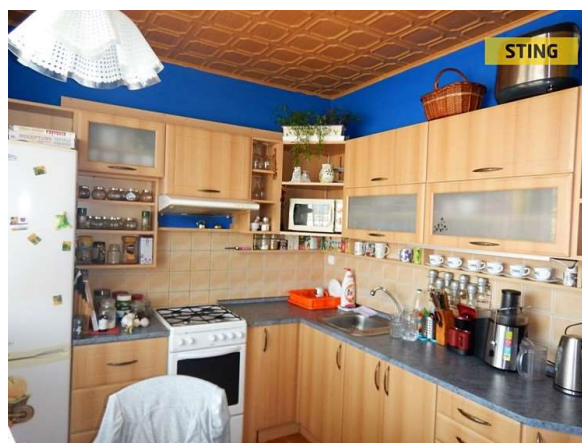
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Svitavská, Svitavy, okres Svitavy	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	1 890 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	62
<b>Poznámka k ceně</b>	Informace o ceně na dotaz	<b>Plocha užitná</b>	62
<b>Provize</b>	+ provize RK	<b>Umístění objektu</b>	Sídlště
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Dispozice</b>	2+1		

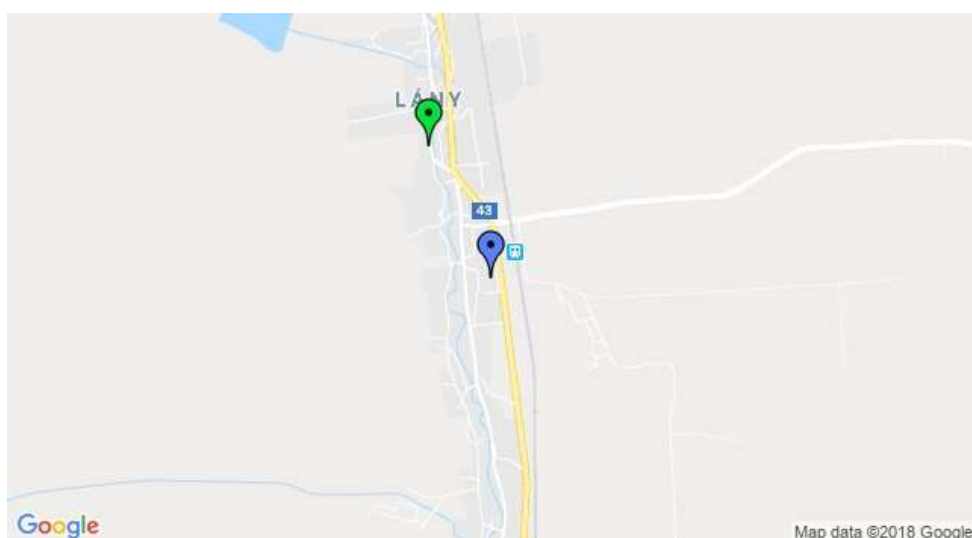
### Slovní popis

Sleva na exkluzivně nabízeném bytě v OV 2+1 s lodžii o velikosti 62 m<sup>2</sup> ve Svitavách. Byt se nachází v 8 nadzemním podlaží s výtahem. Byt prošel v roce 2003 rekonstrukcí, v bytě je zděné jádro, plastová okna, druhá šatna, zasklená lodžie. K bytu náleží sklepní koje. Náklady na bydlení jsou 3100,-Kč + energie. V dosahu bytového domu je veškerá občanská vybavenost. Zveme na prohlídku. Do konce srpna 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,09 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

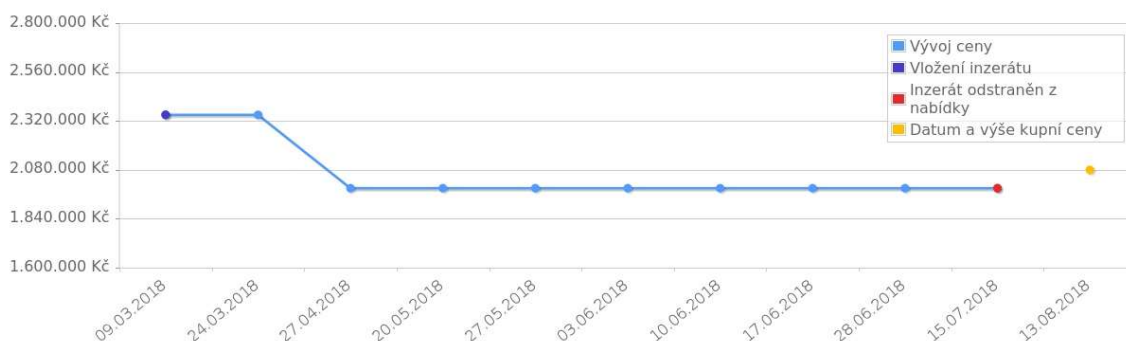


**Prodej, Byt, 61 m<sup>2</sup>, Rooseveltova, Svitavy, okres Svitavy**

**Celková cena: 2.080.000 Kč**

**Adresa: Rooseveltova, Svitavy, okres Svitavy**

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



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

<b>Adresa</b>	Rooseveltova, Svitavy, okres Svitavy	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 080 000 Kč	<b>Dispozice</b>	2+kk
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	13.08.2018	<b>Stav objektu</b>	Novostavba
<b>Číslo řízení</b>	V-6909/2018	<b>Podlahová plocha</b>	61
<b>Poznámka k ceně</b>	1 990 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha užitná</b>	61
<b>Provize</b>	+ provize RK	<b>Vlastnictví</b>	Osobní

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 2+KK ( 60,3 m<sup>2</sup>) v novostavbě bytového domu na ulici Rooseveltova ve Svitavách. Byt se nachází v přízemí zděného domu a sestává ze zádveří, komory, předsíně, obývacího pokoje k kuchyňským koutem, ložnice, koupelny, WC. Byt je vybaven kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči myčka, trouba, sklokeramická deska), plynovým kotlem , otopným žebříčkem koupelnovou skříňkou. Na podlahách je položena dlažba, v pokojích vinylová podlaha. Byt má samostatné měření elektřiny a plynu, podružné měření vody. Orientace bytu: východ - západ. K bytu přísluší venkovní parkovací stání a terasa se zahrádkou za kupní cenu 90.000,--

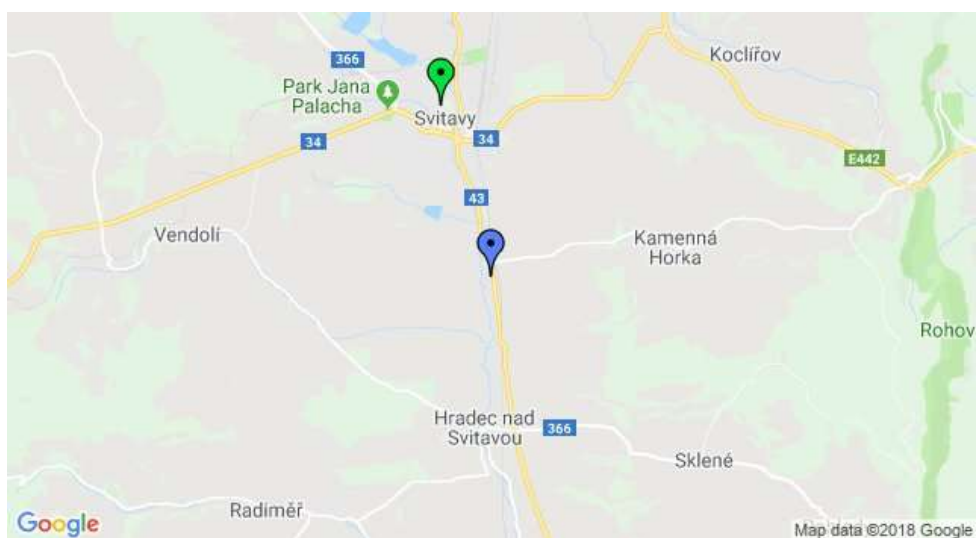


Kč. Dům je umístěn nedaleko centra města ( 5 min. chůze od náměstí). V blízkosti je dostupná občanská vybavenost.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Srovnávané nemovitosti – bytová jednotka č. 22/6

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 70 m<sup>2</sup>, Felberova č.p. 675/14, Svitavy, okres Svitavy**

**Celková cena: 2.085.000 Kč**

**Adresa: Felberova, Svitavy, okres Svitavy**

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



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

<b>Adresa</b>	Felberova, Svitavy, okres Svitavy	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 085 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	22.08.2018	<b>Podlahová plocha</b>	70
<b>Číslo řízení</b>	V-7061/2018	<b>Plocha užitná</b>	70
<b>Poznámka k ceně</b>	2 085 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní

#### Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 3+1 v OV o CP 70 m<sup>2</sup> na okraji města Svitavy. Jedná se o byt po celkové rekonstrukci, nová koupelna a WC, nové podlahy, nová kuchyně, omítky, okna, dveře, stoupačky atd. K bytu náleží prosklený balkon a sklep. Levné náklady na bydlení. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Veškeré informace v RK. Při rychlém jednání možná sleva. Doporučujeme prohlídku. Financování zajistí hypocentrum naší RK.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

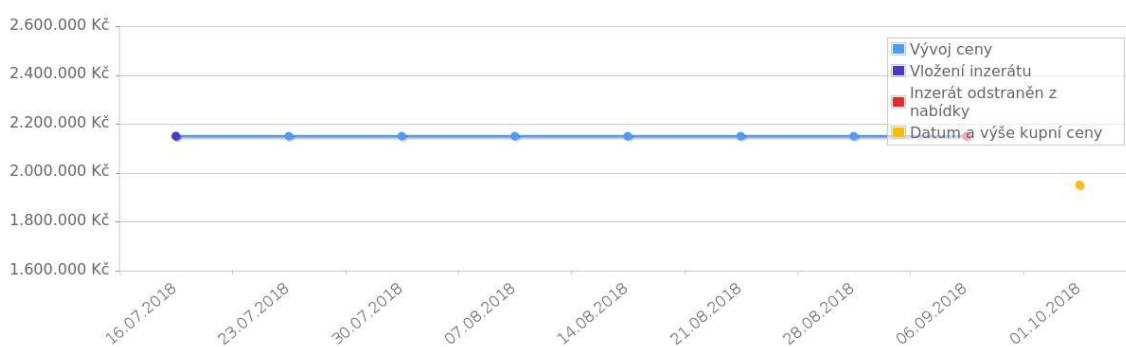


**Prodej, Byt, 72 m<sup>2</sup>, Antonína Slavička, Svitavy, okres Svitavy**

**Celková cena: 1.950.000 Kč**

**Adresa: Antonína Slavička, Svitavy, okres Svitavy**

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



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

<b>Adresa</b>	Antonína Slavička, Svitavy, okres Svitavy	<b>Dispozice</b>	3+1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 950 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	01.10.2018	<b>Plocha užitná</b>	72
<b>Číslo řízení</b>	V-8190/2018	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Poznámka k ceně</b>	2 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová		

### Slovní popis

Prodej bytu 3+1 se zasklenou lodžii v osobním vlastnictví; Svitavy - Lány; 4. NP zděného domu, 72 m<sup>2</sup>. Dispozice: 3 obytné místnosti, kuchyňský kout s jídelnou, spíž,

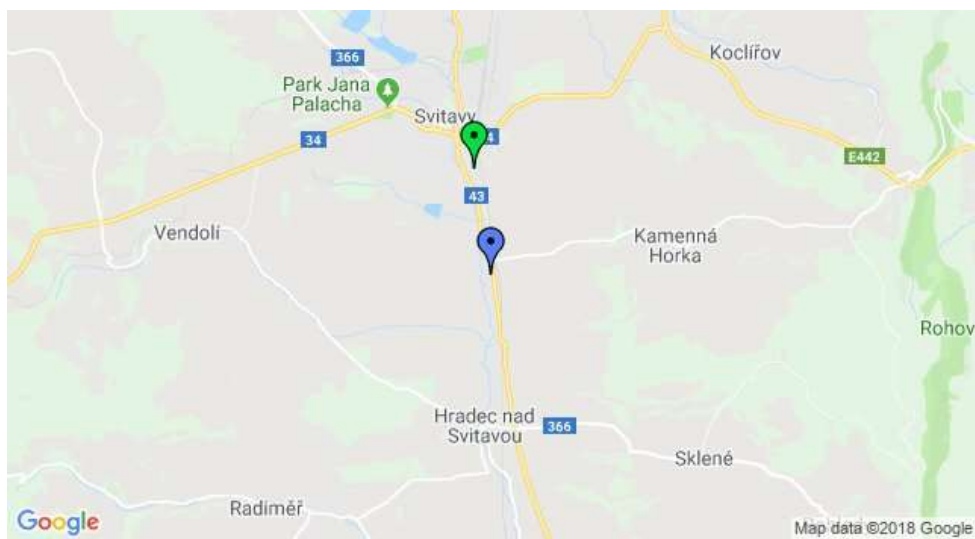


chodba, koupelna (vana), WC, zděná sklepní kóje (8 m<sup>2</sup>), ÚT – vlastní plynový. Nově: koupelna, podlahy – plovoucí (obývací pokoj), PVC (ložnice, kuchyň, dětský pokoj, chodba), dlažba (koupelna, WC), radiátory... Dům je po celkové revitalizaci. Pěkné, klidné místo s výhledem do okolí. Parkování před domem. Veškerá občanská vybavenost v místě. Více informací u makléře.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

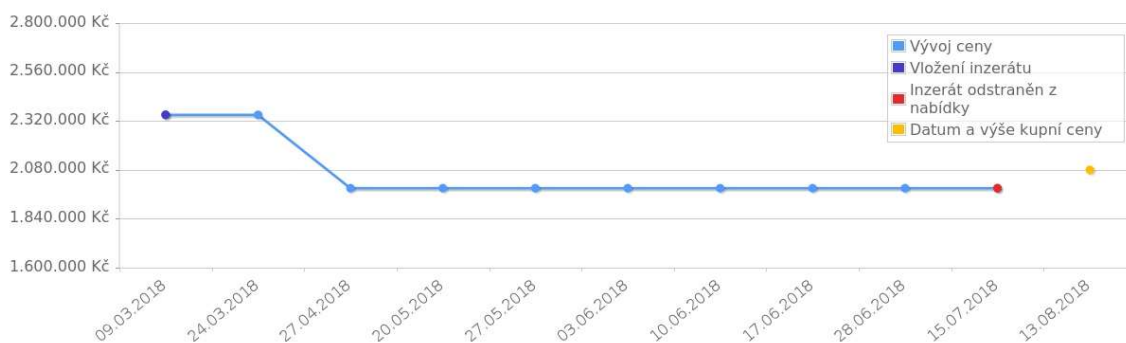


**Prodej, Byt, 61 m<sup>2</sup>, Rooseveltova, Svitavy, okres Svitavy**

**Celková cena: 2.080.000 Kč**

**Adresa: Rooseveltova, Svitavy, okres Svitavy**

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



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

Adresa	Rooseveltova, Svitavy, okres Svitavy	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	2 080 000 Kč	Dispozice	2+kk
Kupní smlouva podepsaná dne	13.08.2018	Stav objektu	Novostavba
Číslo řízení	V-6909/2018	Podlahová plocha	61
Poznámka k ceně	1 990 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	61
Provize	+ provize RK	Vlastnictví	Osobní

### Slovní popis

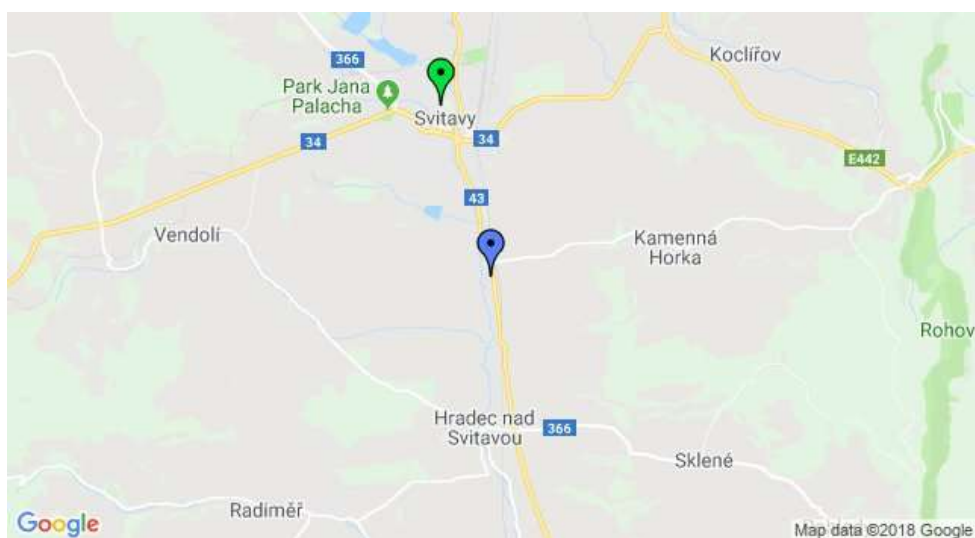
Nabízíme k prodeji byt 2+KK ( 60,3 m<sup>2</sup>) v novostavbě bytového domu na ulici Rooseveltova ve Svitavách. Byt se nachází v přízemí zděného domu a sestává ze zádveří, komory, předsíně, obývacího pokoje k kuchyňským koutem, ložnice, koupelny, WC. Byt je vybaven kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči myčka, trouba, sklokeramická deska), plynovým kotlem , otopným žebříčkem koupelnovou skříňkou. Na podlahách je položena dlažba, v pokojích vinylová podlaha. Byt má samostatné měření elektřiny a plynu, podružné měření vody. Orientace bytu: východ - západ. K bytu přísluší venkovní parkovací stání a terasa se zahrádkou za kupní cenu 90.000,--

Kč. Dům je umístěn nedaleko centra města ( 5 min. chůze od náměstí). V blízkosti je dostupná občanská vybavenost.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

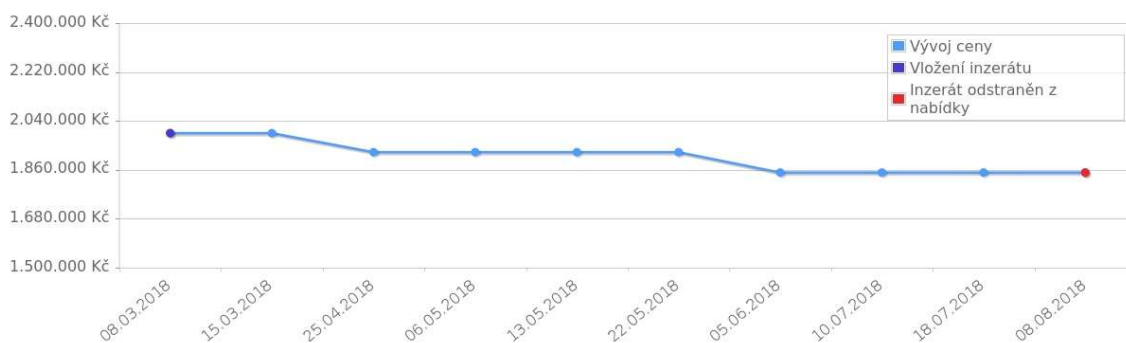


**Prodej, Byt, 79 m<sup>2</sup>, Felberova, Svitavy, okres Svitavy**

**Celková cena: 1.850.000 Kč**

**Adresa: Felberova, Svitavy, okres Svitavy**

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



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

<b>Adresa</b>	Felberova, Svitavy, okres Svitavy	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	1 850 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	79
<b>Poznámka k ceně</b>	1 850 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Dispozice</b>	3+1		

### Slovní popis

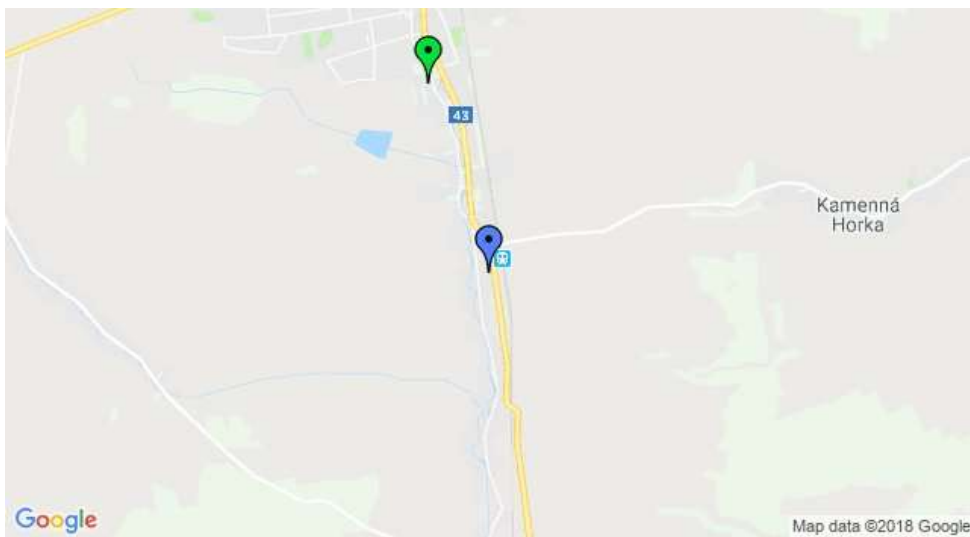
Nabízíme Vám exkluzivně v rámci probíhajícího insolvenčního řízení bytovou jednotku 3+1 s lodžii, která se nachází v ulici Felberova 684/25, PSČ 568 02 Svitavy – Lány, okres Svitavy, Pardubický kraj, který se nachází v obytném domě čp. 683,684 postaveném na stavební parcele č. parc. 950 s podílem na společných částech domu čp. 683,684 a stavebním pozemku č. parc. 950 ve výši 789/25696 z celku. Jednotka - byt se nachází ve čtvrtém patře - pátém nadzemním podlaží vlevo ve směru výstupu po schodišti. Jedná se o byt velikosti 3 + 1, který obsahuje vstupní chodbu, WC s lázní, kuchyň a tři pokoje. Z bytu je přístup na lodžii, která patří do společných částí domu a má přidělenou sklepní kóji v technickém podlaží domu, která taktéž patří do společných částí domu. Byt byl v roce 2002 rekonstruován - vybouráno původní bytové jádro a

nahrazeno jádrem zděným s keramickými obklady a výměnou zařizovacích předmětů. Podlahové konstrukce jsou v celém bytě kromě WC s lázní z plovoucích podlah v lázni a WC je keramická dlažba. Vnitřní omítky jsou sčrkové v lázni a kuchyni jsou provedeny keramické obklady. Kuchyňská linka vyměněna při přestavbě jádra, osazena digestoř, plynová varná deska a malá elektrická trouba. Vytápění bytu je z centrálního zdroje radiátorovými články s osazenými poměrovými měřidly. Teplá užitková voda je také z centrálního zdroje. Na přípojkách studené a teplé vody jsou osazeny poměrové vodoměry. Okna osazena plastová, dveře s obložkovými zárubněmi dřevěné prosklené. Byt je v dobrém technickém stavu, bez viditelných nedostatků. Podlahové plochy bytu.: - předsíň: 12,10 m<sup>2</sup> - koupelna s WC: 4,30 m<sup>2</sup> - kuchyň: 10,20 m<sup>2</sup> - pokoj: 18,90 m<sup>2</sup> - pokoj: 20,20 m<sup>2</sup> - pokoj: 13,20 m<sup>2</sup> Započítaná podlahová plocha bytu celkem: 78,90 m<sup>2</sup> Dům je dobře udržovaný v roce 2007 bylo provedeno zateplení obvodového pláště včetně výměny oken, opravy střešního pláště a výměny stoupaček. V roce 2015 - 2016 byla provedena výměna výtahů, které splňují evropskou bezpečnostní normu. Dům je v dobrém technickém stavu bez viditelných nedostatků. Kupní smlouva se uzavírá přímo s insolvenčním správcem...!! Znalecký posudek na vyžádání k dispozici. Prodej se uskutečňuje nejvyšší nabídkou mimo dražbu. Předložená cenová nabídka se ihned po přijetí předkládá insolvenčnímu správci a zajištěnému věřiteli – podávání cenových nabídek tak není časově omezeno. Prodejem nemovitosti zanikají ze zákona veškeré finanční zástavy na nemovitosti. Nemovitost lze zakoupit hotovostní platbou z vlastních zdrojů nebo prostřednictvím hypotéčního úvěru. Nemovitost se zpeněžuje ve stavu jak stojí a leží.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

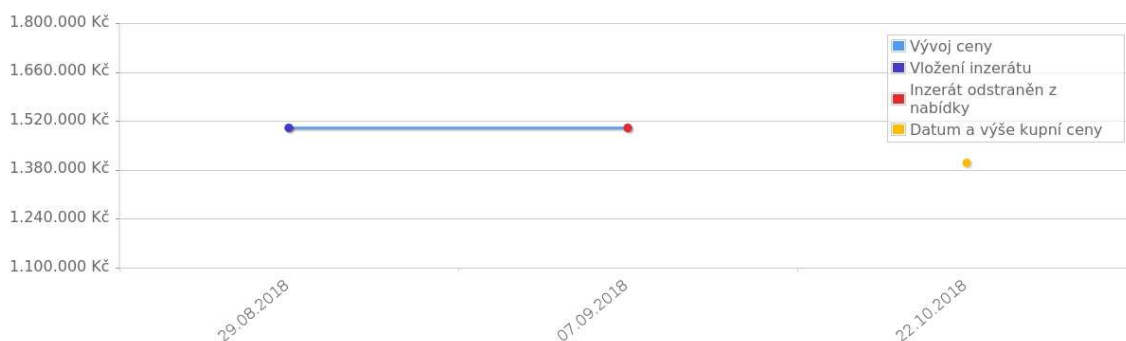


**Prodej, Byt, 60 m<sup>2</sup>, Revoluční, Svitavy, okres Svitavy**

**Celková cena: 1.400.000 Kč**

**Adresa: Revoluční, Svitavy, okres Svitavy**

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



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

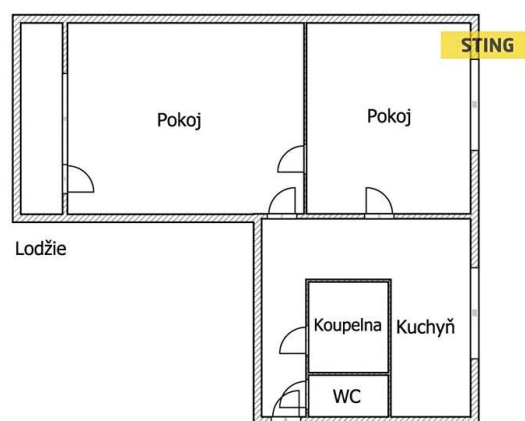
<b>Adresa</b>	Revoluční, Svitavy, okres Svitavy	<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 400 000 Kč	<b>Dispozice</b>	2+1
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	22.10.2018	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Číslo řízení</b>	V-9279/2018	<b>Podlahová plocha</b>	65
<b>Poznámka k ceně</b>	1 500 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	60
<b>Provize</b>	+ provize RK	<b>Vlastnictví</b>	Osobní

### Slovní popis

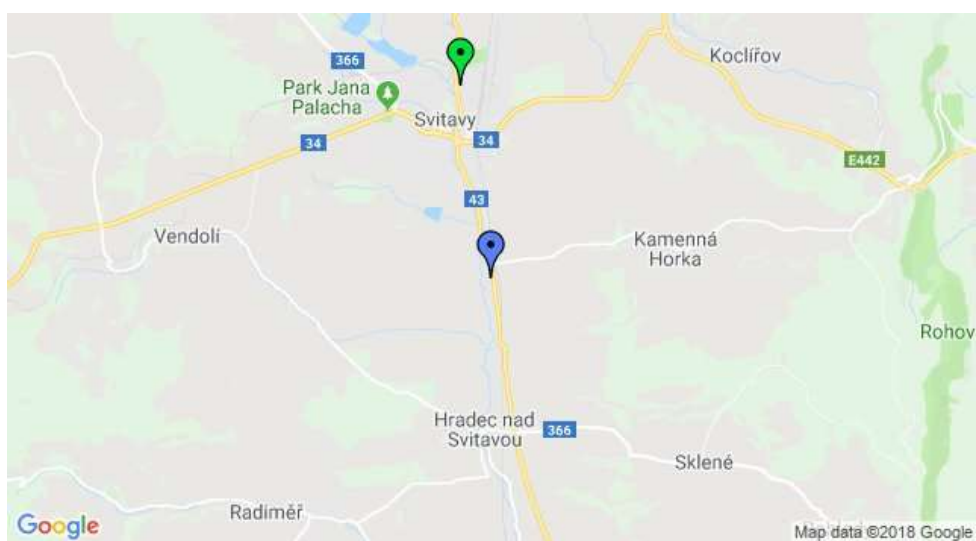
Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví v klidné části města. Bytová jednotka se nachází ve druhém podlaží panelového domu. Dispozice: vstupní chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyně, komora, koupelna a WC. Bytové jádro je zděné – byla provedena rekonstrukce koupelny a WC. K bytu náleží prostorný balkon a sklepní kóje. Lze užívat i společné prostory jako je sušárna, kočárkárna a kolárna. Parkoviště je přímo u domu. Do konce září 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.



## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost