

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 4856-1213/2017**

**Objednatel znaleckého posudku:** Dražební společnost Prokonzulta, a.s., Křenová 26,  
60200 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Staré Město 233, okres Svitavy

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 03.10.2017

**Zpracováno ke dni:** 25.09.2017

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

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 28 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 16.10.2017

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 233 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 90/1, 32/1 v obci Staré Město, okres Svitavy, katastrální území Staré Město u Moravské Třebové pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 233, obec Staré Město
Adresa předmětu ocenění:	Staré Město 233, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Staré Město
Ulice:	
Katastrální území:	Staré Město u Moravské Třebové

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 03.10.2017. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Zbytovská Hana.

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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, odhad tržní hodnoty nemovitosti č. 08/04/GEMB ze dne 6.5.2008 vypracovaný Ing. Jaroslavem Petrem, informace realitních kanceláří

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

#### Vlastnické právo

SJM Zbytovský Miroslav a Zbytovská Hana, č. p. 233, 56932 Staré Město

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 233 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 90/1, 32/1 v obci Staré Město, okres Svitavy, katastrální území Staré Město u Moravské Třebové.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako koncový řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, je zde půda a nemá vybudované obytné podkrovní. Zdroj informace o době výstavby: dle odhadu tržní ceny, rok výstavby: 1930.

Základy má betonové bez izolace, objekt je zděné konstrukce, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou dřevěné trámové v 1NP, klenba z cihel ve sklepě. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a stavba není zateplena.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 3+1. V domě se nachází kuchyně o výměře 14,31 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 21,55 m<sup>2</sup>, zádveří o výměře 6,75 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 1,96 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 1,44 m<sup>2</sup>, dílna o výměře 2,79 m<sup>2</sup>, spíž o výměře 7,16 m<sup>2</sup>, šatna o výměře 13,81 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 6,10 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,20 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 22,05 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 24,70 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 18,84 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 123,82 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde zdvojená dřevěná okna, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na sever, západ. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, lino, v kuchyni je podlaha řešena: cementový potěr, lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je položena keramická dlažba. Ostatní místnosti mají na podlaže cementový potěr.

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Dům je vytápěn lokálně pomocí plynových topidel WAW a topná tělesa jsou zastoupena závěsnými zářiči. Ohřev vody je řešen plynovým průtokovým ohřívačem.

Objekt má zastaralé stěny, střecha je zastaralá, okna domu jsou zastaralá, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je vhodný k rekonstrukci.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou ovocné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K objektu náleží z jedné strany zděný přístřešek navazující na RD s vraty.

Dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a

specializované služby je nutné dojíždět a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

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

Věcné břemeno: Na nemovitosti vázne věcné břemeno ve prospěch majitele sousedního domu umožňující vypouštění fekálií ze sousedního domu, údržbu žumpy a příjezdu na pozemek za účelem složení paliva na topení. Pevnými palivy se již v sousedním domě netopí a dům je napojen na kanalizaci. Věcné břemeno tedy již postrádá smyslu a není využíváno. Existence věcného břemena je zohledněna koeficienty.

Součástí ocenění je i pozemek parc. č. 29/3, který slouží jako zahrada. Je mírně svažité a nachází se na něm trvalý travní porost a ovocné dřeviny. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Výměra činí 339 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází přes ulici proti oceňovanému rodinnému domu. V územní plánu je pozemek v oblasti určené k výstavbě rodinných domů. Z toho důvodu je pozemek oceňován jako stavební.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1930
	Zdroj informace o době výstavby	dle znaleckého posudku
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	zděná
	Stropy	dřevěné trámové v INP, klenba z cihel ve sklepech
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované

	Vnější omítky	štukové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená		
	Orientace oken obytných místností	sever, západ		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Dispozice RD	3+1		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Kuchyně	Kuchyně	14,31 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	chodba	21,55 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	zádveří	6,75 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	chodba	1,96 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	chodba	1,44 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	dílna	2,79 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	spíž	7,16 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	šatna	13,81 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	6,10 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,20 m <sup>2</sup>
		Pokoj	pokoj	22,05 m <sup>2</sup>
		Pokoj	pokoj	24,70 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha 123,82 m <sup>2</sup>		
		příslušenství	Sklep	18,84 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství 142,66 m <sup>2</sup>		
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	plynové WAW		
	Topná tělesa	závěsné zářiče		
	Řešení ohřevu vody	plynový průtokový ohřivač		
	Podlahy v domě	obytné místnosti: cementový potěr, lino kuchyně: cementový potěr, lino		

		koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: cementový potěr
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	Přístřešek s vraty z jedné strany vyzděný, navazující na RD
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	Na nemovitosti vážne věcné břemeno ve prospěch majitele sousedního domu umožňující vypouštění fekálií ze sousedního domu, údržbu žumpy a příjezdu na pozemek za účelem složení paliva na topení. Pevnými palivy se již v sousedním domě netopí a dům je napojen na kanalizaci. Věcné břemeno tedy již postrádá smyslu a není využíváno. Existence věcného břemena je zohledněna koeficienty.	
<b>Další informace</b>		

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 25.09.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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 prodejkách 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.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### 1) Rodinný dům č. 233

#### 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.

#### Rodinný dům č. p. 233, obec Staré Město

Rodinný dům č.p. 233 obec Staré Město					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Staré Město, okres Svitavy	139.88 m <sup>2</sup> , 3+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	896 m <sup>2</sup>	řadový, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., plynové WAW, vodovod, kanalizace, plyn, přístřešek, věc.bř
<b>1</b>	Boršov, Moravská Třebová, okres Svitavy	129 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	267 m <sup>2</sup>	řadový, 1+1 a 3+1, bez kuch. linky, kamna na TP, vodovod, kanalizace, plyn přípojka
<b>2</b>	Útěchov, okres Svitavy	120 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	3565 m <sup>2</sup>	samostatný, 3+1, bez kuch. linky, ÚT, kanalizace, sítě na hranici pozemku, stodola
<b>3</b>	Bílá Studně, Staré Město, okres Svitavy	125 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	850 m <sup>2</sup>	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, lokální vytápění, septik, studna
<b>4</b>	Jiráskova, Moravská Třebová, okres Svitavy	104 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	288 m <sup>2</sup>	řadový, bez kuch. linky, akumul. kamna,
<b>5</b>	Kunčina, okres Svitavy	110 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	6411 m <sup>2</sup>	samostatný, kamna na TP, vodovod, septik, studna



č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x . x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	8.139,53 Kč	Nepoužit	8.139,53 Kč	1.10	1.01	0.95	0.90	0.98	1.10	1.0240	7.948,76 Kč
2	6.666,67 Kč	Nepoužit	6.666,67 Kč	1.02	1.01	0.95	1.12	1.01	0.95	1.0517	6.338,94 Kč
3	8.480,00 Kč	0.9	7.632,00 Kč	0.97	1.01	1.02	1.00	1.03	1.05	1.0807	7.062,09 Kč
4	8.653,85 Kč	0.95	8.221,15 Kč	1.10	1.02	0.95	0.90	0.93	1.15	1.0260	8.012,82 Kč
5	6.818,18 Kč	0.9	6.136,36 Kč	1.02	1.01	0.95	1.10	0.88	0.95	0.9000	6.818,18 Kč
Celkem průměr											7.236,16 Kč
Minimum											6.338,94 Kč
Maximum											8.012,82 Kč
Směrodatná odchylka - s											728,18 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6.507,98 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											7.964,34 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku 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

$$7.236,16 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\underline{\underline{139,88 \text{ m}^2}}$$

$$= 1.012.194 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.012.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům č.p. 233 obec Staré Město					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Staré Město, okres Svitavy	139,88 m <sup>2</sup> , 3+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	896 m <sup>2</sup>	řadový, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., plynové WAW, vodovod, kanalizace, plyn, přístřešek, věc.bř
<b>1</b>	Boršov, Moravská Třebová, okres Svitavy	129 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	267 m <sup>2</sup>	řadový, 1+1 a 3+1, bez kuch. linky, kamna na TP, vodovod, kanalizace, plyn přípojka
<b>2</b>	Útěchov, okres Svitavy	120 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	3565 m <sup>2</sup>	samostatný, 3+1, bez kuch. linky, ÚT, kanalizace, sítě na hranici pozemku, stodola
<b>3</b>	Bílá Studně, Staré Město, okres Svitavy	125 m <sup>2</sup> , Přízemní	Dobrý	850 m <sup>2</sup>	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, lokální vytápění, septik, studna
<b>4</b>	Jiráskova, Moravská Třebová, okres Svitavy	104 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	288 m <sup>2</sup>	řadový, bez kuch. linky, akumul. kamna,
<b>5</b>	Kunčina, okres Svitavy	110 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	6411 m <sup>2</sup>	samostatný, kamna na TP, vodovod, septik, studna

### 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	8.139,53	-	8.139,53
2	6.666,67	-	6.666,67
3	8.480,00	0,90	7.632,00
4	8.653,85	0,95	8.221,15
5	6.818,18	0,90	6.136,36
Maximální hodnota		8.221,15	(případ č.4)
Minimální hodnota		6.136,36	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,3397	OK
<b>Aritmetický průměr</b>		<b>7.359,14</b>	

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

Rodinný dům č.p. 233 obec Staré Město						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Staré Město, okres Svitavy	139,88 m <sup>2</sup> , 3+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	896 m <sup>2</sup>	řadový, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., plynové WAW, vodovod, kanalizace, plyn, přístřešek, věc.bř	
<b>1</b>	Boršov, Moravská Třebová, okres Svitavy	129 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	267 m <sup>2</sup>	řadový, 1+1 a 3+1, bez kuch. linky, kamna na TP, vodovod, kanalizace, plyn přípojka	3
<b>2</b>	Útěchov, okres Svitavy	120 m <sup>2</sup> , Přizemní	Před rekonstrukcí	3565 m <sup>2</sup>	samostatný, 3+1, bez kuch. linky, ÚT, kanalizace, sítě na hranici pozemku, stodola	2
<b>3</b>	Bílá Studně, Staré Město, okres Svitavy	125 m <sup>2</sup> , Přizemní	Dobrý	850 m <sup>2</sup>	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, lokální vytápění, septik, studna	3
<b>4</b>	Jiráskova, Moravská Třebová, okres Svitavy	104 m <sup>2</sup> , Přizemní	Před rekonstrukcí	288 m <sup>2</sup>	řadový, bez kuch. linky, akumul. kamna,	2
<b>5</b>	Kunčina, okres Svitavy	110 m <sup>2</sup> , Přizemní	Před rekonstrukcí	6411 m <sup>2</sup>	samostatný, kamna na TP, vodovod, septik, studna	3

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	8.139,53	-	8.139,53	3	24.418,59
2	6.666,67	-	6.666,67	2	13.333,34
3	8.480,00	0,90	7.632,00	3	22.896,00
4	8.653,85	0,95	8.221,15	2	16.442,30
5	6.818,18	0,90	6.136,36	3	18.409,08
Mezisoučet				13	95.499,31
<b>Celkem</b>					<b>7.346,10</b>

**Základní cena: 7.346,10 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$7.346,10 * 0,9600 = 7.052,26 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$7.052,26 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 139,88 \text{ m}^2$$

$$= 986.470,13 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$986.000,00,-- \text{ Kč}$$

## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

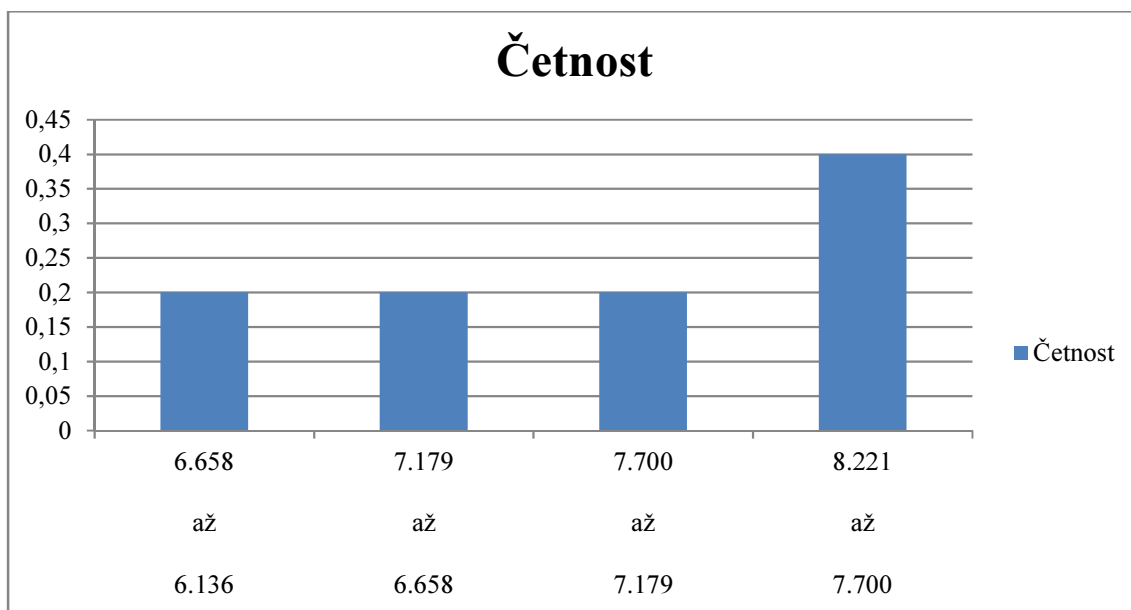
### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8.140	-	8.139,53
2	6.667	-	6.666,67
3	8.480	0,90	7.632,00
4	8.654	0,95	8.221,15
5	6.818	0,90	6.136,36

Střední hodnota	7.359,14
Medián	7.632,00
Rozdíl max-min	2.084,79
Minimum	6.136,36
Maximum	8.221,15

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
6.136	až	6.658	1	0.2
6.658	až	7.179	1	0.2
7.179	až	7.700	1	0.2
7.700	až	8.221	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 7.699,95 Kč/m<sup>2</sup> do 8.221,15 Kč/m<sup>2</sup>

\* 139,88 m<sup>2</sup>

od 1.077.069,01 Kč do 1.149.974,46 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.080.000,00,-- Kč do 1.150.000,00,-- Kč

## **2) Stavební pozemek parc. č. 29/3**

### **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.

### **Pozemek parc. č. 29/3 v katastrálním území Staré Město u Moravské Třebové**

Pozemek v katastrálním území Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Staré Město u Moravské Třebové, Staré Město, okres Svitavy	plocha 339 m <sup>2</sup>	Zahrada, k výstavbě	Komplet na hranici	oploceno, mírně svažité, pro výstavbu malé
<b>1</b>	Vodní, Moravská Třebová, okres Svitavy	plocha 2963 m <sup>2</sup>	K výstavbě	Komplet na hranici	neoploceno, rovinatý
<b>2</b>	Bílá Studně, Staré Město, okres Svitavy	plocha 1347 m <sup>2</sup>	K výstavbě	Komplet na hranici pozemku	neoploceno, rovinatý
<b>3</b>	Gruna, okres Svitavy	plocha 1018 m <sup>2</sup>	K výstavbě	Vodovod, septik	neoploceno, rovinatý, základová deska + projekt
<b>4</b>	nám. T. G. Masaryka, Moravská Třebová, okres Svitavy	plocha 473 m <sup>2</sup>	K výstavbě	Vodovod, kanalizace cca 100 m, el. na pozemku	neoploceno, rovinatý

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x . x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	337,50 Kč	Nepoužit	337,50 Kč	1.10	0.90	1.00	1.00	1.05	1.00	1.0395	324,68 Kč
2	300,00 Kč	Nepoužit	300,00 Kč	1.03	0.95	1.00	1.00	1.05	0.95	0.9761	307,35 Kč
3	486,25 Kč	Nepoužit	486,25 Kč	0.95	0.98	1.00	0.95	1.20	1.15	1.2205	398,40 Kč
4	249,47 Kč	0.9	224,52 Kč	1.10	0.99	1.00	0.90	1.00	0.95	0.9311	241,14 Kč
Celkem průměr											317,89 Kč
Minimum											241,14 Kč
Maximum											398,40 Kč
Směrodatná odchylka - s											64,63 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											253,26 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											382,52 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
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

317,89 Kč/m<sup>2</sup>

\*

339 m<sup>2</sup>

= 107.765 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**108.000,-- Kč**

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

Pozemek v katastrálním území Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Staré Město u Moravské Třebové, Staré Město, okres Svitavy	plocha 339 m <sup>2</sup>	Zahrada, k výstavbě	Komplet na hranici	oploceno, mírně svažité, pro výstavbu malé
<b>1</b>	Vodní, Moravská Třebová, okres Svitavy	plocha 2963 m <sup>2</sup>	K výstavbě	Komplet na hranici	neoploceno, rovinatý
<b>2</b>	Bílá Studně, Staré Město, okres Svitavy	plocha 1347 m <sup>2</sup>	K výstavbě	Komplet na hranici pozemku	neoploceno, rovinatý
<b>3</b>	Gruna, okres Svitavy	plocha 1018 m <sup>2</sup>	K výstavbě	Vodovod, septik	neoploceno, rovinatý, základová deska + projekt
<b>4</b>	nám. T. G. Masaryka, Moravská Třebová, okres Svitavy	plocha 473 m <sup>2</sup>	K výstavbě	Vodovod, kanalizace cca 100 m, el. na pozemku	neoploceno, rovinatý

### Výpočet relace dle čl. 5 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	337,50	-	337,50
2	300,00	-	300,00
3	486,25	-	486,25
4	249,47	0,90	224,52
Maximální hodnota		486,25	(případ č.3)
Minimální hodnota		224,52	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		2,1657	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		337,07	
Odchylka max hodnoty od průměru		149,18	
Odchylka min hodnoty od průměru		112,55	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.3)			

#### Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	337,50	-	337,50
2	300,00	-	300,00
3	486,25	-	486,25
4	249,47	0,90	224,52
Maximální hodnota		337,50	(případ č.1)
Minimální hodnota		224,52	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,5032	OK
Aritmetický průměr		287,34	

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

Pozemek v katastrálním území Staré Město u Moravské Třebové, obec Staré Město						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Staré Město u Moravské Třebové, Staré Město, okres Svitavy	plocha 339 m <sup>2</sup>	Zahrada, k výstavbě	Komplet na hranici	oploceno, mírně svažité, pro výstavbu malé	
<b>1</b>	Vodní, Moravská Třebová, okres Svitavy	plocha 2963 m <sup>2</sup>	K výstavbě	Komplet na hranici	neoploceno, rovinatý	3
<b>2</b>	Bílá Studně, Staré Město, okres Svitavy	plocha 1347 m <sup>2</sup>	K výstavbě	Komplet na hranici pozemku	neoploceno, rovinatý	3
<b>3</b>	Grana, okres Svitavy	plocha 1018 m <sup>2</sup>	K výstavbě	Vodovod, septik	neoploceno, rovinatý, základová deska + projekt	3
<b>4</b>	nám. T. G. Masaryka, Moravská Třebová, okres Svitavy	plocha 473 m <sup>2</sup>	K výstavbě	Vodovod, kanalizace cca 100 m, el. na pozemku	neoploceno, rovinatý	3

### Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	337,50	-	337,50	3	1.012,50
2	300,00	-	300,00	3	900,00
3	486,25	-	486,25	3	1.458,75
4	249,47	0,90	224,52	3	673,56

Mezisoučet

9 2.586,06

**Celkem**

**287,34**

**Základní cena: 287,34 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$287,34 * 1,0333 = 296,92 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$296,92 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 339 \text{ m}^2$$

$$= 100.655,88 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$101.000,00,-- \text{ Kč}$$





## **C. REKAPITULACE:**

### Rodinný dům č. 233

I. Výsledek dle srovnávací metody

**1.012.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**986.000,00,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 1.080.000,00,-- Kč do 1.150.000,00,-- Kč**

### Stavební pozemek parc. č. 29/3

I. Výsledek dle srovnávací metody

**108.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**101.000,00,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 102.000,00,-- Kč do 114.000,00,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

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

**1.012.000 + 108.000 = 1.120.000 Kč**

**Slovy: jedenmilionstodvacettisíc korun**

### **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 16.10.2017

## **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 4856-1213/2017 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

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

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 90/1</a>
Obec:	<a href="#">Staré Město [578789]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Staré Město u Moravské Třebové [754480]</a>
Číslo LV:	<a href="#">535</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	396
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Staré Město [154482]</a> , č. p. 233; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 90/1</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 233</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 233</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Zbytovský Miroslav a Zbytovská Hana, č. p. 233, 56932 Staré Město	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Zbytovská Hana
Nařízení exekuce - Zbytovský Miroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zbytovská Hana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zbytovský Miroslav
Věcné břemeno (podle listiny)
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">32/1</a>
Obec:	<a href="#">Staré Město [578789]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Staré Město u Moravské Třebové [754480]</a>
Číslo LV:	<a href="#">535</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	500
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Zbytovský Miroslav a Zbytovská Hana, č. p. 233, 56932 Staré Město	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">51100</a>	500

## Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañízení exekuce - Zbytovská Hana
Nañízení exekuce - Zbytovský Miroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zbytovská Hana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zbytovský Miroslav
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">29/3</a>
Obec:	<a href="#">Staré Město [578789]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Staré Město u Moravské Třebové [754480]</a>
Číslo LV:	<a href="#">535</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	339
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Zbytovský Miroslav a Zbytovská Hana, č. p. 233, 56932 Staré Město	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">51100</a>	339

## Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañžení exekuce - Zbytovská Hana
Nañžení exekuce - Zbytovský Miroslav
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zbytovská Hana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Zbytovský Miroslav
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.





## Věcné břemeno

VI.  
Vzhledem k tomu, že se na dvoře převáděné nemovitosti nachází žumpa k vypouštění fekálií a odpadní vody z domácnosti domu čp. 233, ale i domu čp. 88 se smluvní strany dohodly na zřízení následujícího věcného břemene:-----  
Pro vlastníka domu čp. 88 se stavební parcelou č. 90/2 manžele pana Ladislava Krejzka, rodné číslo 64 03 15 / 1425 a paní Martinu Krejzkovou, rodné číslo 66 60 11 / 0237 se zřizuje věcné břemeno, které vlastníkově domu čp. 233 se st. p. 90/1 ukládá umožnit příjemcem věcného břemene vypouštění fekálií a odpadní vody z domácnosti do žumpy na st. p. 90/1. Náklady na provoz a údržbu žumpy budou vlastníci obou nemovitostí hradit společně rovným dílem. Dále vlastník domu čp. 233 umožní vlastníkově domu čp. 88 příjezd s palivem ke sklepnímu okénku, složení tohoto paliva na parcele 90/1 a jeho bezprostřední uklid. Toto věcné břemeno se zřizuje jako bezplatné a časově neomezené.-----  
Hodnota tohoto věcného břemene se stanoví na základě dohody smluvních stran ve výši pětinásobku ročního plnění ve výši 1.000 Kč, tj. 5.000 Kč, slovy: pět tisíc korun českých.-----

## Územní plán

**BV** **BV** **(BV)** bydlení v rodinných domech

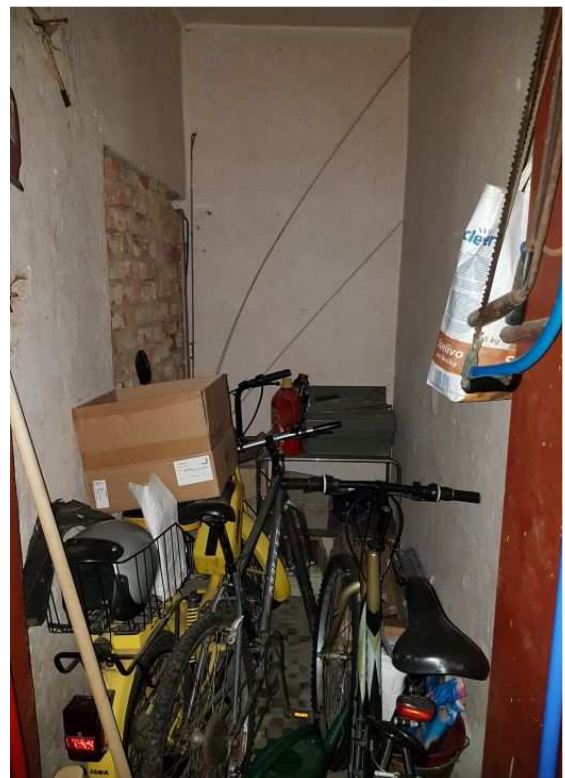
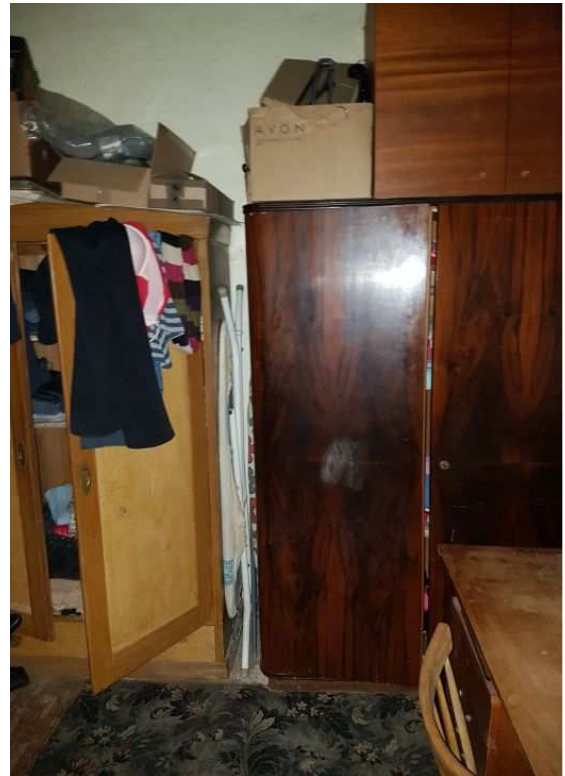


## Pořízená fotodokumentace













## Srovnávané nemovitosti – rodinné domy

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

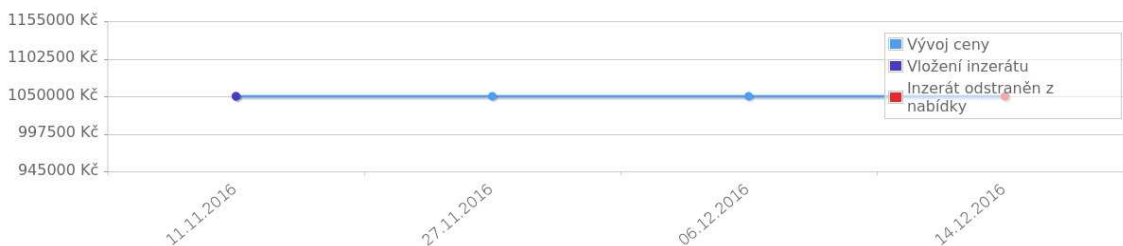


**Prodej, Rodinný dům, 129 m<sup>2</sup>,  
Moravská Třebová, okres Svitavy**

**Celková cena:** 1.050.000 Kč

**Adresa:** Boršov, Moravská Třebová,  
okres Svitavy

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



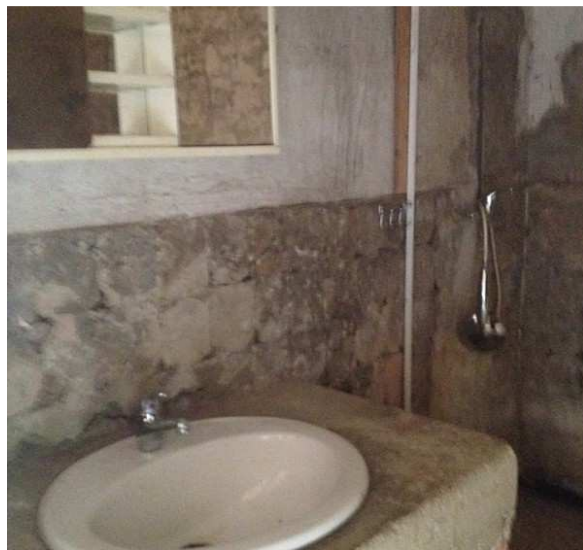
#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Moravská Třebová, okres Svitavy	<b>Podlahová plocha</b>	Neuvedeno
<b>Cena</b>	1050000	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	267
<b>Poznámka k ceně</b>	1 050 000 Kč za nemovitost	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Voda</b>	Dálkový vodovod
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	Neuvedeno		

## Slovní popis

Prodej dvoupodlažního domu v Moravské Třebové. V přízemí 1+1 se sociálním zařízením. V patře 3+1 se vstupem na zahradu, sociální zařízení v rekonstrukci. Možnost půdní vestavby, vytápění lokální, možnost plynu, voda obecní, elektřina, kanalizace. K domu náleží zahrada o výměře 267 m<sup>2</sup>, venkovní posezení s krbem, technická místnost. Dům se nachází v blízkosti centra, je určen k rekonstrukci. Lze využít k bydlení, vzhledem k poloze i ke komerčním účelům.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 120 m<sup>2</sup>, Útěchov, okres Svitavy**

**Celková cena: 800.000 Kč**

**Adresa: Útěchov, 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>	Útěchov, okres Svitavy	<b>Podlahová plocha</b>	Neuvedeno
<b>Cena</b>	800000	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	3565
<b>Poznámka k ceně</b>	800 000 Kč za nemovitost, + provize RK	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Provize</b>	+ provize RK	<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Umístění objektu</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	Neuvedeno		

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1 se zahradou a velkým přilehlým pozemkem. K obýváním slouží přízemí objektu, které sestává z vstupní chodby, kuchyně, třech pokojů, místnost, kde je nachystané zázemí pro koupelnu, spížka, WC je suché. Dům postaven přibližně v roce 1938, od této doby proběhla rekonstrukce rozvodů topení, jinak vše původní. Dům je určen k rekonstrukci, není ihned obývatelný. Další součástí pozemku

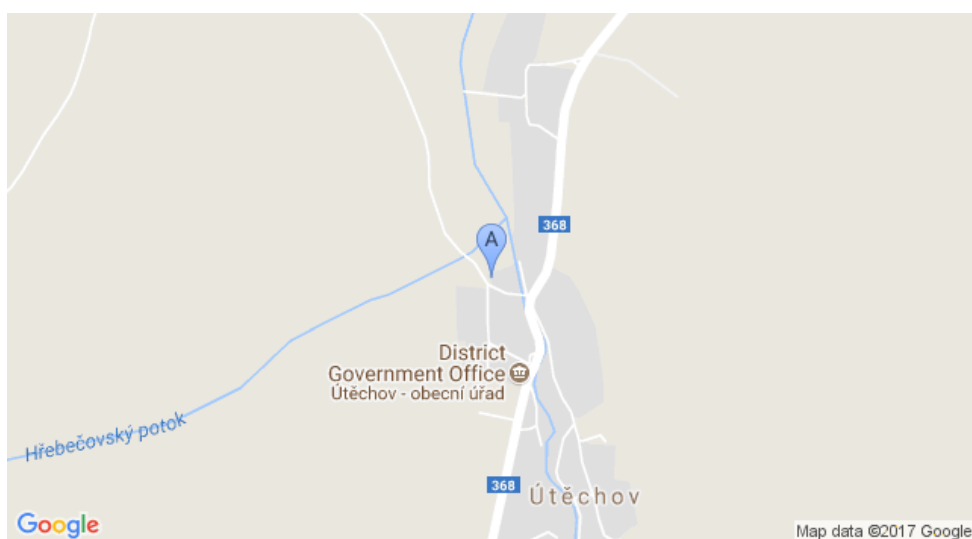


je stodola a zahrada s ovocnými stromy. Pozemek má celkovou plochu 3565 m<sup>2</sup> včetně zastavěné plochy, z toho pozemek o rozloze 2176 m<sup>2</sup> nabízí možnost využití jako stavební místo. Tento pozemek je v žádané lokalitě Útěchova a hodící se pro výstavbu domu. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Kompletní občanská vybavenost v nedaleké Moravské Třebové. V případě zájmu o více informací a prohlídku kontaktujte makléřku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 125 m<sup>2</sup>, Staré Město, okres Svitavy**

**Celková cena:** 1.060.000 Kč

**Adresa:** Bílá Studně, Staré Město, okres Svitavy

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



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

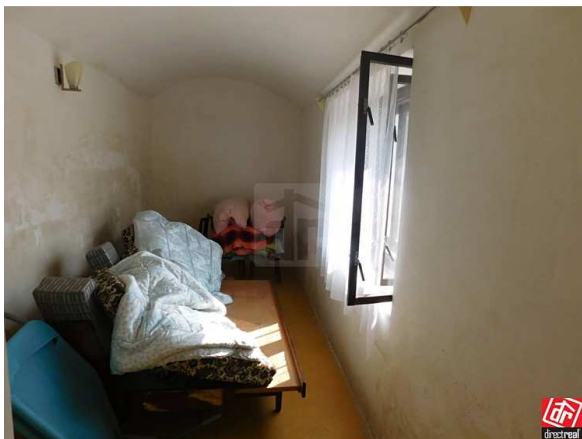
<b>Adresa</b>	Staré Město, okres Svitavy	<b>Podlahová plocha</b>	Neuvedeno
<b>Cena</b>	1060000	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	850
<b>Poznámka k ceně</b>	1 060 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Konstrukce budovy</b>	Smišená	<b>Odpad</b>	Septik
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Umístění objektu</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	Neuvedeno		

### Slovní popis

Hledáte rodinný dům nebo místo k rekreaci nedaleko Moravské Třebové? Nově máme v nabídce rodinný dům/chalupu v obci Petrušov. Jedná se o přízemní rodinný dům v původním stavu o dispozici 4+1 a obytné ploše 83 m<sup>2</sup>. Dům má i prostornou půdu nabízející možnost vybudování dalšího obytného prostoru. Součástí prodeje je i rovinnatá zahrada o rozloze 850 m<sup>2</sup>. Domek je v klidné části obce v blízkosti lesa.

Nemovitost je vhodná pro trvalé bydlení i pro rekreaci. Pro zájemce zařídíme nejvýhodnější financování. Rádi Vám nemovitost předvedeme na živo a zodpovíme na Vaše dotazy.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 104 m<sup>2</sup>,  
Jiráskova, Moravská Třebová -  
Předměstí**

**Celková cena:** 900.000 Kč

**Adresa:** Jiráskova, Moravská Třebová,  
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>	Jiráskova, Moravská Třebová - Předměstí	<b>Podlahová plocha</b>	Neuvedeno
<b>Cena</b>	900000	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	288
<b>Poznámka k ceně</b>	900 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Odpad</b>	Neuvedeno
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Umístění objektu</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	Neuvedeno		

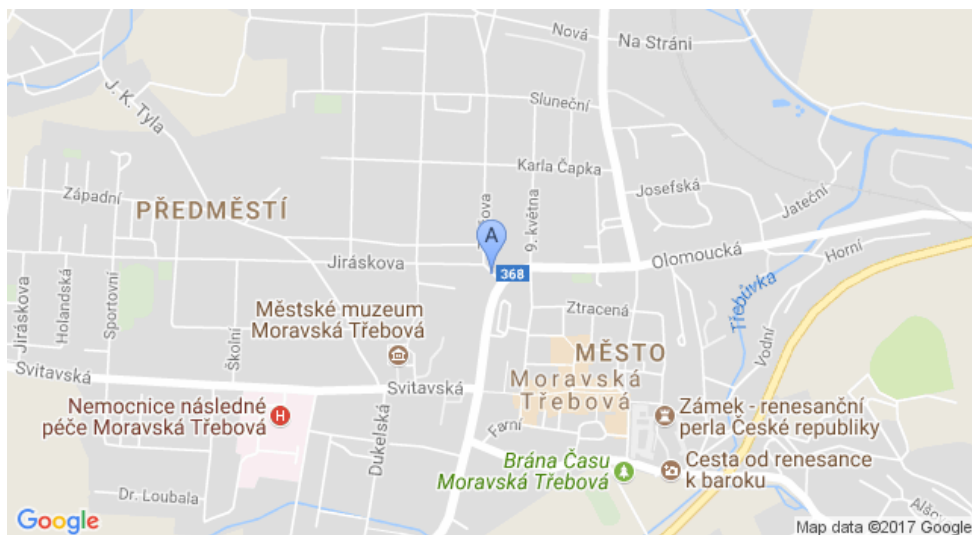
### Slovní popis

Nabízíme k prodeji zděný rodinný dům, situovaný blízko centra obce Moravská Třebová dispozičně vhodný k bydlení i komerčnímu využití. Objekt je téměř v původním stavu vhodný na rekonstrukci. Bližší informace v RK.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 110 m<sup>2</sup>, Kunčina, okres Svitavy**

**Celková cena:** 750.000 Kč

**Adresa:** Kunčina, 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>	Kunčina, okres Svitavy	<b>Podlahová plocha</b>	Neuvedeno
<b>Cena</b>	750000	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	6411
<b>Poznámka k ceně</b>	750 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Odpad</b>	Neuvedeno
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	Neuvedeno	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Umístění objektu</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	110		

### Slovní popis

Jedná se samostatně stojící rodinný dům 3+1 o 1 NP s půdou. Dům je částečně podsklepen. Dům je z r. 1925. V roce 2016 proběhla rekonstrukce v tomto rozsahu: výměna vany v koupelně, nové krovy a polovina střešní krytiny, částečně vnitřní omítky, ve dvou místnostech nové podlahy, částečná výměna oken za plastová. Samotný objekt je v určitém stádiu rekonstrukce, kdy 2 obytné místnosti jsou už velmi pěkné, zbytek je před pekonstuckí. .Konstrukce objektu je smíšená, střecha je sedlová s

krytinou z pálené tašky. V domě se nachází dílna, chodby, sklad, 3 pokoje, kuchyně, koupelna. WC je suché mimo objekt. Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Zdrojem vody je: vodovod, místní zdroj slouží jako užitková voda. Odpady jsou svedeny do trativodu a je zde individuální zdroj plynu - plynová bomba. Vytápění je řešeno kamny na TP, topná tělesa nejsou součástí objektu. Ohřev vody je řešen bojlerem. Na pozemku jsou ovocné dřeviny, plot pozemku tvoří z části dřevěný plot, částečně je pozemek neoplocený. Podlahová plocha činí 110 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemku 6. 411 m<sup>2</sup>. E-aukce se koná dne 17.08.2017, od 11:00 hod na našich webových stránkách. Prohlídky se konají dne 28.07.2017 v 14:00 hod na adrese Prohlídky se uskuteční na adrese Kunčina, č.p. 75, pouze po předchozím potvrzení. Zájemci, svůj zájem o účast na prohlídce hlase organizátorovi e-aukce na e-mailu [matysova@prokonzulta.cz](mailto:matysova@prokonzulta.cz). E-vyhláška, více informací a znalecký posudek jsou k dispozici na vyžádání u prodejce. Energetický štítek nebyl vypracován, prodejce upozorňuje, že uvedený údaj o energetické náročnosti budovy je pouze orientační.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti – stavební pozemky

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 2963 m<sup>2</sup>, Vodní, Moravská Třebová - Předměstí**

**Celková cena:** 1.000.013 Kč

**Adresa:** Vodní, Moravská Třebová, 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>	Vodní, Moravská Třebová - Předměstí	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Cena</b>	1000013	<b>Zasít'ovaný pozemek</b>	Neuvedeno
<b>Poznámka k ceně</b>	Neuvedeno	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce
<b>Provize</b>	Neuvedeno		

#### Slovní popis

Exkluzivně nabízím k prodeji rozsáhlý pozemek mírně svažitého terénu o výměře 2963 m<sup>2</sup> v k.ú. Moravská Třebová. Pozemek je umístěný mezi obecní komunikací ulice Vodní a Boršovským potokem, směrem na západ se nachází pod zámeckou zahradou a Rybím náměstím a směrem na východ je křižová cesta. Územním plánem je pozemek schválený pro výstavbu RD. Přístup na pozemek je po zpevněné asfaltové komunikaci. Inženýrské sítě: elektřina, voda a plyn jsou na hranici pozemku, kanalizace se nachází přímo na pozemku. Na pozemku je již schválena stavba, na kterou je vyhotovený projekt RD. V případě zájmu o přenechání projektové dokumentace bude zájemci projekt předán k dispozici. Cena za pozemek je včetně DPH a provize RK. Zajišťujeme bezplatné finanční poradenství, vyřídíme výhodný úvěr.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 1347 m<sup>2</sup>, Staré Město, okres Svitavy**

**Celková cena: 404.100 Kč**

**Adresa: Bílá Studně, Staré Město, 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>	Staré Město, okres Svitavy	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Cena</b>	404100	<b>Zasít'ovaný pozemek</b>	Neuvedeno
<b>Poznámka k ceně</b>	Neuvedeno	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce
<b>Provize</b>	Neuvedeno		

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1347 m<sup>2</sup> pro výstavbu rodinného domu ve Starém Městě u Moravské Třebové - dle ÚP obce určeno jako plochy smíšené obytné - venkovské (SV). Elektřina je k pozemku přivedena, vodovodní řád a plyn budou přivedeny do konce roku 2017. Pozemek je komunikačně přístupný ze stávající silnice III/36820. Odvádění odpadních vod - domovní ČOV.



## 4. Fotodokumentace

[illegible][illegible]

## 5. Mapové zobrazení

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

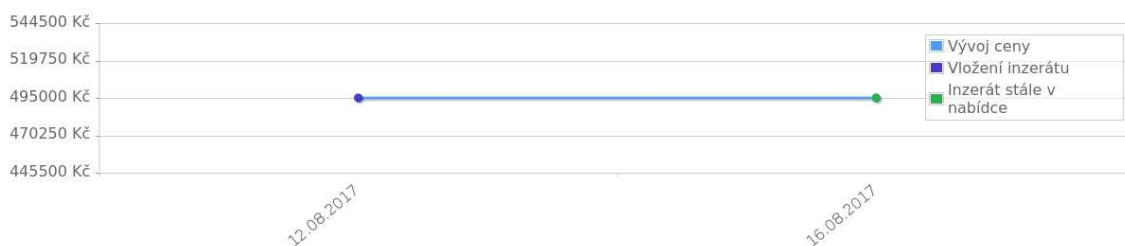


**Prodej, Pozemek, 1018 m<sup>2</sup>, Gruna, okres Svitavy**

**Celková cena:** 495.000 Kč

**Adresa:** Gruna, 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>	Gruna, okres Svitavy	<b>Současné využití</b>	pro bydlení
<b>Cena</b>	495000	<b>Zasít'ovaný pozemek</b>	Neuvedeno
<b>Poznámka k ceně</b>	Neuvedeno	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Provize</b>	Neuvedeno		

### Slovní popis

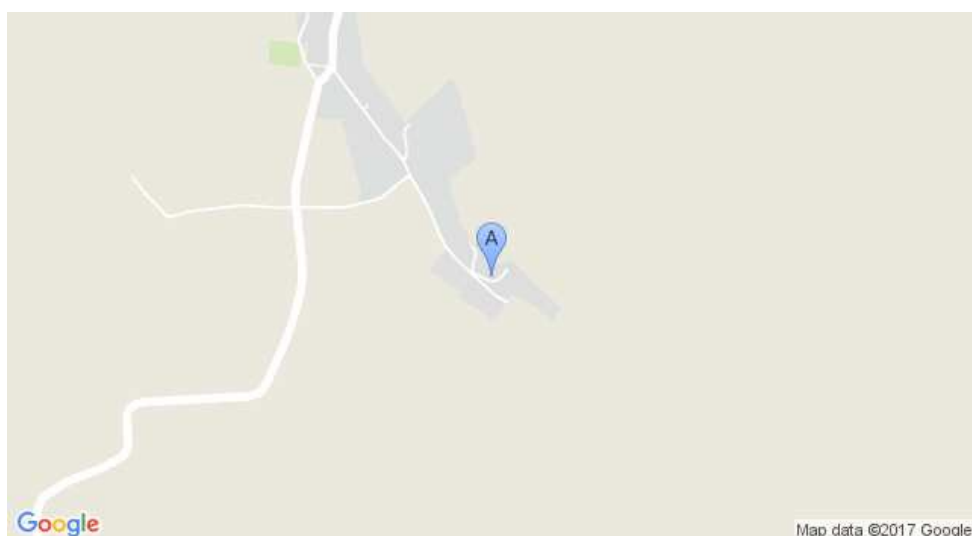
Nabízíme k prodeji zasít'ovaný pozemek 1018 m<sup>2</sup> v překrásném prostředí nad Moravskou Třebovou v obci Gruna. Nachází se na konci osady Žipotín. Přístupová cesta je obecní, elektrika a vodovod na hranici. Odpad je řešen septikem, v budoucnu čističkou. Možnost dokoupení pozemku až 2,5 ha za cenu zahrady. Můžeme nabídnout výstavbu originální repliky usedlosti k trvalému bydlení na pozemku. Jedná se o uzavřený dvorec: 1. patro: obývací pokoj, hala, ložnice, WC, koupelna, kryté sezení, popř. uzavřený obývací pokoj, kotelna, technická místnost, garáž, 2. patro: 3x pokoj, 2x hala, 2x koupelna, kuchyňka. Nízkoenergetická stavba, která navazuje na tradiční výstavbu v oblasti. Začátek výstavby dle požadavku zákazníka. Základové pasy již vylity za cca 200.000,- Kč. Třída energetické náročnosti: A. Cena zahrnuje i projektovou dokumentaci a stavební povolení. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí

nemovitých věcí. Více informací u makléře. S financováním Vám rádi pomůžeme. Doporučuji prohlídku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



**Prodej, Pozemek, 473 m<sup>2</sup>, nám. T. G. Masaryka, Moravská Třebová - Město**

**Celková cena:** 118.000 Kč

**Adresa:** nám. T. G. Masaryka, Moravská Třebová, 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>	nám. T. G. Masaryka, Moravská Třebová - Město	<b>Současné využití</b>	trvalý travní porost
<b>Cena</b>	118000	<b>Zasít'ovaný pozemek</b>	Neuvedeno
<b>Poznámka k ceně</b>	Neuvedeno	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Provize</b>	Neuvedeno		

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji slunný pozemek o celkové ploše 473 m<sup>2</sup> v klidné části obce Udánky, vzdálené 1 km od Moravské Třebové. Vhodné k výstavbě rodinného domu nebo chalupy. Elektrický proud je na hranici pozemku, zdroj vody a kanalizace od pozemku cca 100 m. Občanská vybavenost - základní a mateřská škola v dosahu cca 1 km, lékař, občerstvení, pohostinství, sportoviště, autobusová i vlaková zastávka vše dostupné v Moravské Třebové také cca 1 km od pozemku. Cena k jednání. Bližší info u makléře.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení

