



# **Znalecký posudek tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)**

## **Č. 1351 / 011 / 2013**

Typ nemovitosti	<b>Byt ve vlastnictví bez garáže a bez garážového stání v současném stavu</b>
Účel ocenění	<b>zjištění obvyklé ceny pro účel insolvenčního řízení</b>

### **Předmět ocenění**

**Bytová jednotka č. 1962/22, LV č. 7316, s podílem na společných částech domu a pozemku 356/27433 na pozemcích:**

**pozemek parc.č. st. 2725, LV č. 7244**

**pozemek parc.č. st. 2726, LV č. 7244**

### **Adresa**

Kraj	Pardubický kraj	Město	Svitavy	Počet obyvatel	16986
Kat. území	Svitavy-předměstí	Ulice	Dimitrovova	Č.p.	1962, 1961
Část obce dle LV	Předměstí				



<b>Objednatel</b>		Tel.	<b>+420605075377</b>
<b>Mojmír Válek</b>		E-mail	
<b>Dimitrovova č.p. 1962 č.o. 29</b>			
<b>56802 Svitavy, ČR</b>			

<b>Vlastnictví</b>		1 / 1
<b>Bytová jednotka č. 1962 / 22 podíl 365/27433 na poz. p.č. st. 2725, č. st. 2726</b>	<b>Válek Mojmir - Svitavy, Dimitrovova 1962/29, ČR</b>	

Zpracováno pro	<b>insolvenční řízení</b>
----------------	---------------------------

Vypracoval	<b>Ing. Mohelník Karel</b>	Dne	<b>20.2.2013</b>
Licence číslo	<b>Náměstí Míru 18</b>	Ke dni	<b>17.2.2013</b>
<b>0650</b>	<b>568 02 Svitavy</b>	Prohlídka dne	<b>17.2.2013</b>
	<b>email: reality@mohelnik.cz</b>		
	<b>tel: 603 540455</b>		

Počet stran textu	7	Počet stran příloh	9
-------------------	---	--------------------	---

<b>Obvyklá cena - současný stav</b>			
Započitatelná podl. plocha	36.68 m <sup>2</sup>	16 400 Kč/m <sup>2</sup>	601 600 Kč

<b>Obvyklá cena - současný stav</b>	<b>600.000,- Kč</b>
	<b>Šestset tisíc Kč</b>



**Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti****Výhody** – velmi dobrá poloha nemovitosti , centrální náměstí cca 300 m , v obci průměrné pracovní příležitosti .**Nevýhody** – panelový dům , byt v původním stavu , jiné neshledány**Radon** – město Svitavy patří do oblasti nízkého až středního radonového rizika**Trendy** – výhledově se očekává spíše stagnace cen**Hodnocení** – v obci velmi dobrá lokalita**Obchodovatelnost** – velmi dobrá**Podmínky platnosti ceny**

Obvyklá cena je stanovena na základě stavu realitního trhu v současné době , dle výhledu bude tato cena platit i v roce 2014 . Tato cena je stanovena bez jakýchkoliv dluhů , právních závad a finančních závazků / zástavních práv / .

**Vyhodnocení rizik**

ANO jednotka je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem)

ANO k jednotce je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup

ANO jednotka je prostá věcných břemen a jiných omezení, která podmiňují vhodnost zástavy, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva

NE nemovitost je prostá jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod.

na nemovitostech vázne zástavní právo smluvní a exekutorské , exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ANO nemovitost nevykazuje zjevné technické závady, které ovlivňují její životnost

ANO jednotka je určena výhradně k bydlení

ANO jednotka je zkolaudována

ANO jednotka je dokončena

ANO jednotka je užívána v souladu s právním stavem

ANO nemovitost se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno

ANO stavba je umístěna na vlastním pozemku

ANO zpracovatel ocenění je odhadcem a znalcem – viz. znalecká doložka

REET: NE

**Omezení vlastnictví**

Zástavní práva zástavní právo smluvní a exekutorské , exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Věcná břemena nejsou

Ochranná pásma nejsou

**Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu**

Pan Mojmír Válek nabyt uvedeně nemovitosti tj. BJ č. 1962 / 22 včetně podílu ve výši 356 / 27433 na společných prostorech a konstrukcích domu a také na stavebních pozemcích p.č. st. 2725,2726 do svého výlučného vlastnictví v roce 2011 na základě Kupní smlouvy ze dne 20. července 2011 s vkladem do Katastru nemovitostí dne 16. září 2011 pod č.j. V – 4403 / 2011 – 609 .

**Podklady****Mapa oblasti , místní šetření** na místě samém dne 17. února 2013 za účasti pana Mojmíra Války .**Kupní smlouva** ze dne 20. července 2011 s vkladem do Katastru nemovitostí dne 16. září 2011 pod č.j. V – 4403 / 2011 – 609 .**Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7244**, vyhotovil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy 18. února 2013.**Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7316**, vyhotovil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy 18. února 2013.**Snímek kat. mapy** pro k.ú. Svitavy-předměstí, mapový list č. LITOMYŠL 0 – 8 / 34 , vyhotovil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy 18. února 2013.**Datum předání kompletních podkladů 18. února 2013****Přílohy****Mapa oblasti , Kupní smlouva** ze dne 20. července 2011 s vkladem do Katastru nemovitostí dne 16. září 2011 pod č.j. V – 4403 / 2011 – 609 .**Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7244**, vyhotovil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy 18. února 2013.**Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7316**, vyhotovil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy 18. února 2013.**Snímek kat. mapy** pro k.ú. Svitavy-předměstí, mapový list č. LITOMYŠL 0 – 8 / 34 , vyhotovil Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy 18. února 2013.**Fotodokumentace .**



**Místopis**

Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu

Město Svitavy se nachází při silnici E 461 / 43, která navazuje asi 4 km za městem ve směru na Litomyšl na silnici E 442/35 a spojuje tak město Hradec Králové s Brnem. Vzdálenost okolních měst - Moravská Třebová 18 km, Polička 16 km a Litomyšl 20 km. Město je vybaveno městským úřadem, státní i městskou policií a ostatními úřady státní správy. Dále se zde nachází nákupní centra, kino a nová sportovní hala. Je zde poliklinika, rekonstruovaná nemocnice a několik lékáren. Dále je zde základní, učňovské a částečně střední školství. Jedná se bývalé okresní město.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...

Umístění v obci **širší centrum obce** Okolní zástavba **smíšená zástavba**

Bytový dům č. 1961, 1962 - část obce Předměstí se nachází vpravo místní ulice Dimitrova směrem k ulici Lázeňské a asi 1 km vpravo od státní silnice I. třídy E35 směr Svitavy - Brno. Do centrálního náměstí města je to asi 300 m.

**Informace o nemovitosti**

**Bytová jednotka** č. 1962 / 22 o velikosti 1 + 1 je umístěna v panelovém bytovém domě č. 1961, 1962 na stavebních pozemcích č. st. 2725, 2726 na ulici Dimitrova v obci Svitavy, katastrální území Svitavy - předměstí. Jedná se o bytový dům který byl postaven po roce 1980 nedaleko budovy Okresního soudu. Dům je o devíti podlažích, z toho jedno je podzemní / technické / a osm je nadzemních / bytových /, dům je vybaven výtahem. Jedná se o bytový dům, který se skládá ze dvou panelových domů, vzájemně stavebně / konstrukčně / propojený ale každý z nich má svoji stavební parcelu a samostatný vchod. Dům má dva vchody a celkem 46 bytových jednotek. Oceňovaná jednotka se nachází v VIII. nadzemním podlaží proti schodišti. Bytová jednotka se skládá z předsíně, kuchyně s jídelnou, koupelny, WC a jednoho pokoje. K bytu patří v podsklepené části domu sklepní kóje / společný prostor / . Pokoje i kuchyně jsou situovány směrem západním. Okolní zástavba domů je obdobného, bytového typu, v okolí se nenachází ekologicky závadné stavby negativně ovlivňující životní prostředí. V domě nebydlí konfliktní osoby. Přístup k domu je po městských, zpevněných komunikacích a chodnících.

**Přístup a příjezd k nemovitostem**

přímo z veřejné komunikace parc.č. 1869/1 ve vlastnictví města Svitavy, T. G. Masaryka 5/35, Svitavy, Předměstí, 568 02.

**Přístupová komunikace**

Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: asfaltový.  
Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

**Popis nemovitosti**

Popis nemovitosti					
Byt se nachází v	8.NP	Počet NP domu celkem	8	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	1 + 1	Výtah	Ano	Orientace oken	západ
Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1		
Vybavení koupelny				Vybavení kuchyně	
vana, umyvadlo, WC				kuchyňská linka, sporák kombinovaný	
Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny				Ano	
Při ocenění nemovitosti pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny					
Počet samostatných WC	0				
Bytová jednotka je v současném stavu běžně užitelná a obyvatelná				Ano	

**Technický stav**

Technický stav domu	<b>průměrný</b>
Při místním šetření nebyly zjištěny závady na konstrukcích domu, jedná se o zděný dům, který byl postaven v roce 1980. Údržba je průměrná.	
Technický stav jednotky	<b>průměrný</b>
Bytová jednotka je k datu ocenění užívaná, udržovaná.	

**Minulé rekonstrukce**

Konstrukce	Rozsah	Rok provedení
Střešní krytina	100 %	2004
Okna	100 % plastová	2004
Instalace	100 % stoupačky - voda, odpady, plyn	2004
Vnější omítky	100 % zateplení + fasáda	2004
Modernizace výtahu	100 %	2008

**Popis provedení budovy**

Konstrukce	Provedení	% dokonč	Konstrukce	Provedení	% dokonč
------------	-----------	----------	------------	-----------	----------



základy	z prostého betonu	100	izolace proti zemní vlhkosti	s izolací vodorovnou i svislou	100
svislé nosné konstrukce	železobetonový montovaný skelet	100	stropy	betonové montované	100
krov	pultový	100	střešní krytina	těžké izolační pásy	100
obvodové stěny z	železobetonového sendvič. panelu v tl. do 25 cm	100	vnější úpr. povrchů	kontaktní zateplovací systém	100
vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka štuková	100	schodiště	betonové se stupni keramickými	100

#### Popis provedení jednotky

Konstrukce	Provedení	% dokonč	Konstrukce	Provedení	% dokonč
okna	plastová s dvojsklem	100	dveře	hladké lakované	100
podlahy obytných místn.	PVC	100	podlahy nebytových místn.	PVC	100
vytápění	dálkové	100	elektro	světelný rozvod	100
rozvod vody	studené a teplé	100	rozvod plynu	je proveden	100
zdroj teplé vody	dálkový ohřev	100			

1.NP bytu - výčet místností	plocha	koefficient KZp	započít. plocha
kuchyně s jídel. koutem	16.80 m <sup>2</sup>	1.0	16.80 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	16.53 m <sup>2</sup>	1.0	16.53 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	3.35 m <sup>2</sup>	1.0	3.35 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>36.68 m<sup>2</sup></b>		<b>36.68 m<sup>2</sup></b>

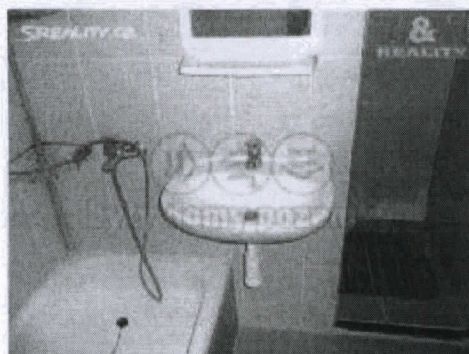
## Srovnávací metoda

### 1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: realitní servery cz, datum vložení inzerátu 03.12.2012, datum změny inzerátu 03.12. 2012				
Konstrukční provedení	Stavba panelová				
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	9	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	1 + 1	Výtah	Ano	Podlahová plocha	36.0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost	670 000 Kč		18 611 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny	5 %				
Redukovaná cena	<b>636 500 Kč</b>		<b>17 680 Kč/m<sup>2</sup></b>		

### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Nabízíme k prodeji byt 1+1 v osobním vlastnictví o CP 36 m<sup>2</sup> v revitalizovaném panelovém domě ve Svitavách. Plastová okna, nové stoupačky. Rekonstrukce 2010 – nová koupelna na umakartovém podkladu, štukované panely, stropní kazety. Z prostorné předsíně možno vybudovat i menší kancelář. K bytu náleží sklep. Oceňovaná nemovitost – výrazně lepší lokalita, srovnatelný stav, srovnatelná výměra





## 2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: realitní servery.cz, datum vložení inzerátu 19.2.2013, datum změny inzerátu 19.2.2013			
Konstrukční provedení		Stavba panelová			
Byt se nachází v	6.NP	Počet NP domu celkem	6	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	1 + 1	Výtah	Ano	Podlahová plocha	36.0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost		615 000 Kč		17 083 Kč/m <sup>2</sup>	
Redukce ceny		10 %			
Redukovaná cena		553 500 Kč		15 375 Kč/m <sup>2</sup>	

### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Nabízíme Vám ke koupi zrekonstruovaný panelový byt v osobním vlastnictví na ulici Svitavská ve Svitavách - Lánech. Tento byt se nachází v 7 n.p. Celková obytná plocha bytu je 36 m<sup>2</sup>. Byt prošel částečnou rekonstrukcí (nová plastová okna, nové el. rozvody, nové podlahy, obložené jádro). Možnost nastěhování ihned. Oceňovaná nemovitost – srovnatelná lokalita , srovnatelný stav a srovnatelná výměra .

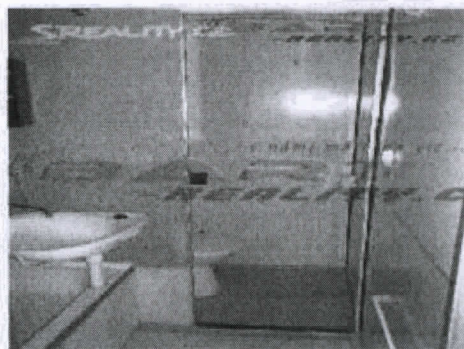


## 3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: realitní servery.cz, datum vložení inzerátu 14.12.2011, datum změny inzerátu 14.12.2012			
Konstrukční provedení		Stavba panelová			
Byt se nachází v	4.NP	Počet NP domu celkem	4	Počet podlaží bytu	1
Velikost bytu	1 + 1	Výtah	Ne	Podlahová plocha	28.0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost		719 000 Kč		25 679 Kč/m <sup>2</sup>	
Redukce ceny		10 %			
Redukovaná cena		647 000 Kč		23 111 Kč/m <sup>2</sup>	

### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Nabízíme Vám byt v osobním vlastnictví 1+1 o výměře obytné plochy 28 m<sup>2</sup> v lokalitě Moravská Třebová - Předměstí, ulice Západní (okres Svitavy). Nemovitost je situována na okraji města, v klidné části. Ve městě Moravská Třebová se nachází veškerá občanská vybavenost. Bytová jednotka se nachází ve 4. podlaží 4 podlažního panelového domu. K bytové jednotce náleží sklepní kóje o velikosti 2 m<sup>2</sup>. Po vstupu do bytu se nacházíme v chodbě, která přechází ve vchody do jednotlivých obytných místností. Dispoziční řešení: obytná místnost, kuchyně, koupelna s vanou a toaletou. Jedná se o velmi zachovalý byt v původním stavu. Nemovitost, ve které se bytová jednotka nachází, byla v roce 2011 rekonstruována. Jednalo se o rekonstrukci: stupaček, zateplení fasády, osazení nových plastových. Bytová jednotka je vytápěna ústředním dálkovým topením. Napojena je na obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do kanalizace.. Oceňovaná nemovitost – lepší lokalita , srovnatelný stav a větší výměra .





**Vyhodnocení srovnávací metody**

Rozpětí redukovaných cen	15 375 - 23 111 Kč/m <sup>2</sup>	553 500 – 647 000 Kč
Stanovená cena za 1m <sup>2</sup> v oceňované BJ	16 400 Kč/m <sup>2</sup>	
Stanovená srovnávací hodnota současná	600 000 Kč	

**Komentář k vyhodnocení**

Po provedené analýze vybraných prodejů obdobných bytů v místě a čase byla stanovena jednotková cena za m<sup>2</sup> oceňované nemovitosti. Tato stanovená obvyklá cena je v rozmezí jednotkových a celkových cen zjištěných u vybraných BJ v regionu. Srovnávacím kritériem byla zejména lokalita, výměra a stav. Výsledná stanovená cena obvyklá k nemovitosti odpovídá nabídkám, popř. redukovaným nabídkovým cenám.

Vypracoval	Ing. Mohelník Karel
Licence číslo	Náměstí Míru 18
0650	568 02 Svitavy

Svitavský  
pověstník**Fotodokumentace**

Kuchyně s jídelnou





Obývací pokoj



Koupelna s WC

#### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997, č.j. Spr. 2246 / 97 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1351 - 011 / 2013 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

Ing. Mohelník Karel  
Náměstí Míru 18  
568 02 Svitavy

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0650

ve Svitavách dne 20. února 2013

Ing. Mohelník Karel

