

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 11757-1535/2020**

**Objednatel znaleckého posudku:** Indra - Šebesta v.o.s.  
insolvenční správce dlužníka MULTICREDIT SE,  
IČ: 29288657  
Sokolská třída 244/24, 702 00 Ostrava

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

**Adresa předmětu ocenění:** Na Lánech č.p. 470, Litomyšl, okres Svitavy

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 24.06.2020

**Zpracováno ke dni:** 24.06.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 16.07.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 470/1 a podílu ve výši 560/1000 na společných částech budovy č.p. 470 a pozemku parc. č. st. 22 v obci Litomyšl, okres Svitavy, katastrální území Litomyšl pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Název předmětu ocenění:  | Bytová jednotka č. 470/1                    |
| Adresa předmětu ocenění: | Na Lánech č.p. 470, Litomyšl, okres Svitavy |
| Kraj:                    | Pardubický kraj                             |
| Okres:                   | Svitavy                                     |
| Obec:                    | Litomyšl                                    |
| Ulice:                   | Na Lánech                                   |
| Katastrální území:       | Litomyšl                                    |

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka vnitřních prostor bytové jednotky nebyla provedena z důvodu nepřítomnosti zástupce vlastníka objektu. Venkovní obhlídka byla provedena dne 24.06.2020.

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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodeích, výsledná zpráva o nemovitosti ze dne 15.6.2012 předložená objednavatelem, fotodokumentace předložená objednatelem, 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. 470/1 a podíl ve výši 560/1000 na společných částech budovy č.p. 470 a pozemku parc. č. st. 22 v obci Litomyšl, okres Svitavy, katastrální území Litomyšl.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Skutečný stav nebylo možné zcela ověřit z důvodu neuskutečnění prohlídky vnitřních prostor. Skutečná zastavěná plocha neodpovídá zákresu v KN. Část rodinného domu, kde se oceňovaná bytová jednotka nachází, je postavena na pozemku parc. č. 43/2, který má jiného vlastníka. Zároveň dřevěná garáž přistavěná k rodinnému není zakreslena v KN a nachází se na pozemku parc. č. 43/2.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Prohlídka vnitřních prostor nebyla provedena z důvodu nepřítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti. Níže použitý popis vychází především z objednatelem předložené výsledné zprávy o nemovitosti a dále z předložené fotodokumentace vnitřních prostor. Výměra obytných prostor je na základě celkové zastavěné plochy rodinného domu po odpočtu plochy druhé bytové jednotky a zdiva odhadována na 110 m<sup>2</sup>.

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v rodinném domě. V budově se nachází celkem 2 bytové jednotky, každá se samostatným vchodem z ulice. Rodinný dům má jedno nadzemní podlaží a nemá podzemní podlaží. V domě se nachází z části půda a v části je vybudované obytné podkroví. Základy má betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce a stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha je převážně sedlová, v části nad garáží a nad přístavbou kolny v zadní části pak pultová, v části do ulice se pak nachází polovalba. Střešní krytinu tvoří eternitové šablony, v části zadní kolny je pak krytina tvořena živичnou lepenkou. Pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější úprava pláště objektu: Z části poškozená minerální omítka s barvou. Zateplení pláště není provedeno.

Zdroj informace o době výstavby: z podkladů od objednatele, rok výstavby: 1960.

V roce 2012 proběhla částečná rekonstrukce, v rámci které došlo k provedení nové fasády, dále byly provedeny nové rozvody kanalizace, vody a topení vč. radiátorů. Zároveň byl instalován plynový kotel, který je ale ke dni ocenění demontován. Byl vystavěn krb, provedeny nové vnitřní omítky, instalovány nové podlahové krytiny. Dále byla provedena výměna vnitřních dveří a instalováno nové vybavení kuchyně a koupelny. Vedle rodinného domu byla postavena dřevostavba garáže.

Stěny jsou bez vad, střecha je poškozena, okna jsou zastaralá, z části poškozená, podlahy jsou poškozené, vybavení vykazuje známky poškození a v objektu jsou rozvody bez vad. Část rodinného domu, kde se nachází oceňovaná bytová jednotka, není dlouhodobě obývána, není vytápěna a chátrá. Relativně nově provedená rekonstrukce je z velké části poničená vlivem vlhka, což je patrné z předložených fotografií. Část vybavení (např. plynový kotel, kuch. spotřebiče) byla demontována, část je poničena (kuch. linka). Dům je před rekonstrukcí.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 1. podlaží a v podkroví domu a její dispozice je 4+1. Součástí bytové jednotky je zádveří, WC, koupelna, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, chodba, zádveří, schodiště, chodba, pokoj, pokoj. Celková podlahová plocha je odhadována na 110 m<sup>2</sup>

Vnitřní úprava stěn: vápenné hladké omítky. V bytové jednotce jsou instalována kastlová okna, z části poškozená. Příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou

orientovány na severovýchod, jihovýchod, jihozápad. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Použité vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňské vybavení tvoří poškozená kuch. linka bez spotřebičů. V bytě je použita tato osvětlovací technika: lustry, osvětlení z části chybí.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, kuchyně má keramickou dlažbu, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je laminátová plovoucí podlaha. V ostatních místnostech je cementový potěr. Plovoucí podlahy budou pravděpodobně vlivem změny teplot a vlhka poškozeny.

V bytové jednotce se nenachází další vybavení.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Zdroj tepla a teplé vody byl demontován. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory.

Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou zastaralá, podlahy jsou poškozené, vybavení vykazuje známky poškození, případně chybí a rozvody v bytě jsou bez vad. Oceňovaný lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Pozemek tvořící funkční celek s bytovou jednotkou je bez porostů a oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků a zděný plot. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. **Pozemek parc. č. 43/2 tvořící funkční celek zahrady s bytovou jednotkou má jiného vlastníka a není součástí ocenění.** Vedle domu je přistavěna dřevěná garáž, v zadní části domu pak zděná kolna. Tyto stavby tvoří příslušenství k oceňované bytové jednotce. Přístup k nim je však přes pozemek zahrady parc. č. 43/2, která je ve vlastnictví jiného vlastníka, přičemž přístup přes tento pozemek není pro vlastníka bytové jednotky právně ošetřen žádným věcným břemenem.

Objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů 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 - v blízkosti objektu.

Vlastník není v kontaktu se sousedy 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 24.06.2020 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

### 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. 470/1

| Bytová jednotka č. 470/1, v ulici Na Lánech, obec Litomyšl |  |                         |                   |                 |  |
|--|--|-------------------------|-------------------|-----------------|--|
| č.   | K1 - poloha                              | K2 - velikost           | K3 - stav         | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti  |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                    | Na Lánech, Litomyšl, okres Svitavy       | 4+1, 110 m <sup>2</sup> | Před rekonstrukcí | Cihlová         | část RD, 4+1, bez fun. kuch. linky, bez spotřebičů, ÚT-chybi plyn. kotel, garáž, bez pozemku zahrady |
| <b>1</b>   | Dukelská, Litomyšl, okres Svitavy        | 4+kk, 90 m <sup>2</sup> | Dobrý             | Cihlová         | 4+kk, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel, balkon, 3x sklep. kóje, část půdy                   |
| <b>2</b>   | Dukelská, Litomyšl, okres Svitavy        | 3+1, 85 m <sup>2</sup>  | Velmi dobrý       | Panelová        | 3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel s čidlem, balkon, zaskl. lodžie, 3x sklep             |
| <b>3</b>   | U Školek, Litomyšl, okres Svitavy        | 2+1, 69 m <sup>2</sup>  | Velmi dobrý       | Cihlová         | přízemí, 2+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, sklípek, předzahrádka                                   |
| <b>4</b>   | Komenského nám., Litomyšl, okres Svitavy | 3+1, 90 m <sup>2</sup>  | Před rekonstrukcí | Panelová        | 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, pův. jádro, lodžie, sklepní kóje                               |
| <b>5</b>   | Moravská, Litomyšl, okres Svitavy        | 3+1, 68 m <sup>2</sup>  | Před rekonstrukcí | Cihlová         | 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, balkon, sklep  |
| <b>6</b>   | T. G. Masaryka, Litomyšl, okres Svitavy  | 2+1, 56 m <sup>2</sup>  | Před rekonstrukcí | Cihlová         | 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT   |

| 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  | 44.333,33 Kč   | 0.8                     | 35.466,67 Kč              | 1.02        | 1.08          | 1.10      | 1.00            | 1.10                  | 1.00               | 1.3329     | 26.608,65 Kč                                  |
| 2  | 46.941,18 Kč   | 0.85                    | 39.900,00 Kč              | 1.02        | 1.08          | 1.20      | 0.95            | 1.15                  | 1.00               | 1.4442     | 27.627,75 Kč                                  |
| 3  | 38.405,80 Kč   | 0.9                     | 34.565,22 Kč              | 1.02        | 1.10          | 1.15      | 1.00            | 1.10                  | 0.90               | 1.2774     | 27.059,04 Kč                                  |
| 4  | 41.000,00 Kč   | 0.8                     | 32.800,00 Kč              | 1.00        | 1.08          | 1.05      | 0.95            | 1.05                  | 1.10               | 1.2443     | 26.360,20 Kč                                  |
| 5  | 35.000,00 Kč   | Nepoužit                | 35.000,00 Kč              | 1.00        | 1.15          | 1.00      | 1.00            | 1.05                  | 1.05               | 1.2679     | 27.604,70 Kč                                  |
| 6  | 28.392,86 Kč   | Nepoužit                | 28.392,86 Kč              | 1.02        | 1.15          | 1.00      | 1.00            | 0.90                  | 1.00               | 1.0557     | 26.894,82 Kč                                  |
| <b>Celkem průměr</b>   |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            | 27.025,86 Kč                                  |
| <b>Minimum</b>   |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            | 26.360,20 Kč                                  |
| <b>Maximum</b>   |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            | 27.627,75 Kč                                  |
| <b>Směrodatná odchylka - s</b>   |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            | 516,29 Kč                                     |
| <b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>   |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            | 26.509,57 Kč                                  |
| <b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>  |  |                         |                           |             |               |           |                 |                       |                    |            | 27.542,15 Kč                                  |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu<br>K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu<br>K3 - Koeficient úpravy na celkový stav<br>K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby<br>K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti<br>K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce<br>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

27.025,86 Kč/m<sup>2</sup>

\*

110,00 m<sup>2</sup>

= **2.972.845 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**2.973.000 Kč**

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

| Bytová jednotka č. 470/1, v ulici Na Lánech, obec Litomyšl |  |                         |                   |                 |  |
|--|--|-------------------------|-------------------|-----------------|--|
| č.   | K1 - poloha                              | K2 - velikost           | K3 - stav         | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti  |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                    | Na Lánech, Litomyšl, okres Svitavy       | 4+1, 110 m <sup>2</sup> | Před rekonstrukcí | Cihlová         | část RD, 4+1, bez fun. kuch. linky, bez spotřebičů, ÚT-chybí plyn. kotel, garáž, bez pozemku zahrady |
| <b>1</b>   | Dukelská, Litomyšl, okres Svitavy        | 4+kk, 90 m <sup>2</sup> | Dobrý             | Cihlová         | 4+kk, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel, balkon, 3x sklep. kóje, část půdy                   |
| <b>2</b>   | Dukelská, Litomyšl, okres Svitavy        | 3+1, 85 m <sup>2</sup>  | Velmi dobrý       | Panelová        | 3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel s čidlem, balkon, zaskl. lodžie, 3x sklep             |
| <b>3</b>   | U Školek, Litomyšl, okres Svitavy        | 2+1, 69 m <sup>2</sup>  | Velmi dobrý       | Cihlová         | přízemí, 2+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, sklípek, předzahrádka                                   |
| <b>4</b>   | Komenského nám., Litomyšl, okres Svitavy | 3+1, 90 m <sup>2</sup>  | Před rekonstrukcí | Panelová        | 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, pův. jádro, lodžie, sklepní kóje                               |
| <b>5</b>   | Moravská, Litomyšl, okres Svitavy        | 3+1, 68 m <sup>2</sup>  | Před rekonstrukcí | Cihlová         | 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, balkon, sklep  |
| <b>6</b>   | T. G. Masaryka, Litomyšl, okres Svitavy  | 2+1, 56 m <sup>2</sup>  | Před rekonstrukcí | Cihlová         | 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT   |

### 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                          | 44.333,33   | 0,80                         | 35.466,67             |
| 2                          | 46.941,18   | 0,85                         | 39.900,00             |
| 3                          | 38.405,80   | 0,90                         | 34.565,22             |
| 4                          | 41.000,00   | 0,80                         | 32.800,00             |
| 5                          | 35.000,00   | -                            | 35.000,00             |
| 6                          | 28.392,86   | -                            | 28.392,86             |
| Maximální hodnota          |   | 39.900,00                    | (případ č.2)          |
| Minimální hodnota          |   | 28.392,86                    | (případ č.6)          |
| Relace min vs. max hodnoty |   | 1,4053                       | OK                    |
| <b>Aritmetický průměr</b>  |   | <b>34.354,13</b>             |                       |



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

| Bytová jednotka č. 470/1, v ulici Na Lánech, obec Litomyšl |  |                         |                   |                 |  |               |
|--|--|-------------------------|-------------------|-----------------|--|---------------|
| č.   | K1 - poloha                              | K2 - velikost           | K3 - stav         | K4 - konstrukce | K5 - další vlastnosti  | Váha srovnání |
| <b>Oceňovaný objekt</b>                                    | Na Lánech, Litomyšl, okres Svitavy       | 4+1, 110 m <sup>2</sup> | Před rekonstrukcí | Cihlová         | část RD, 4+1, bez fun. kuch. linky, bez spotřebičů, ÚT-chybí plyn. kotel, garáž, bez pozemku zahrady | X             |
| <b>1</b>   | Dukelská, Litomyšl, okres Svitavy        | 4+kk, 90 m <sup>2</sup> | Dobrý             | Cihlová         | 4+kk, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel, balkon, 3x sklep. kóje, část půdy                   | 1             |
| <b>2</b>   | Dukelská, Litomyšl, okres Svitavy        | 3+1, 85 m <sup>2</sup>  | Velmi dobrý       | Panelová        | 3+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT-plyn. kotel s čidlem, balkon, zaskl. lodžie, 3x sklep             | 1             |
| <b>3</b>   | U Školek, Litomyšl, okres Svitavy        | 2+1, 69 m <sup>2</sup>  | Velmi dobrý       | Cihlová         | přízemí, 2+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT, sklípek, předzahrádka                                   | 1             |
| <b>4</b>   | Komenského nám., Litomyšl, okres Svitavy | 3+1, 90 m <sup>2</sup>  | Před rekonstrukcí | Panelová        | 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, pův. jádro, lodžie, sklepni kóje                               | 2             |
| <b>5</b>   | Moravská, Litomyšl, okres Svitavy        | 3+1, 68 m <sup>2</sup>  | Před rekonstrukcí | Cihlová         | 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT, balkon, sklep  | 1             |
| <b>6</b>   | T. G. Masaryka, Litomyšl, okres Svitavy  | 2+1, 56 m <sup>2</sup>  | Před rekonstrukcí | Cihlová         | 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT   | 3             |

### Výpočet základní ceny

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin    |
|----|---|------------------------------|-----------------------|------|-----------|
| 1  | 44.333,33   | 0,80                         | 35.466,67             | 1    | 35.466,67 |
| 2  | 46.941,18   | 0,85                         | 39.900,00             | 1    | 39.900,00 |
| 3  | 38.405,80   | 0,90                         | 34.565,22             | 1    | 34.565,22 |
| 4  | 41.000,00   | 0,80                         | 32.800,00             | 2    | 65.600,00 |
| 5  | 35.000,00   | -                            | 35.000,00             | 1    | 35.000,00 |
| 6  | 28.392,86   | -                            | 28.392,86             | 3    | 85.178,58 |

|                      |   |                         |
|----------------------|---|-------------------------|
| Mezisoučet           | 9 | 295.710,47              |
| <b><u>Celkem</u></b> |   | <b><u>32.856,72</u></b> |

**Základní cena: 32.856,72 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$32.856,72 * 0,8900 = 29.242,48 \text{ Kč/m}^2$$

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

**29.242,48 Kč/m<sup>2</sup>**

**\* 110,00 m<sup>2</sup>**

**= 3.216.672,80 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**3.217.000,-- Kč**

## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

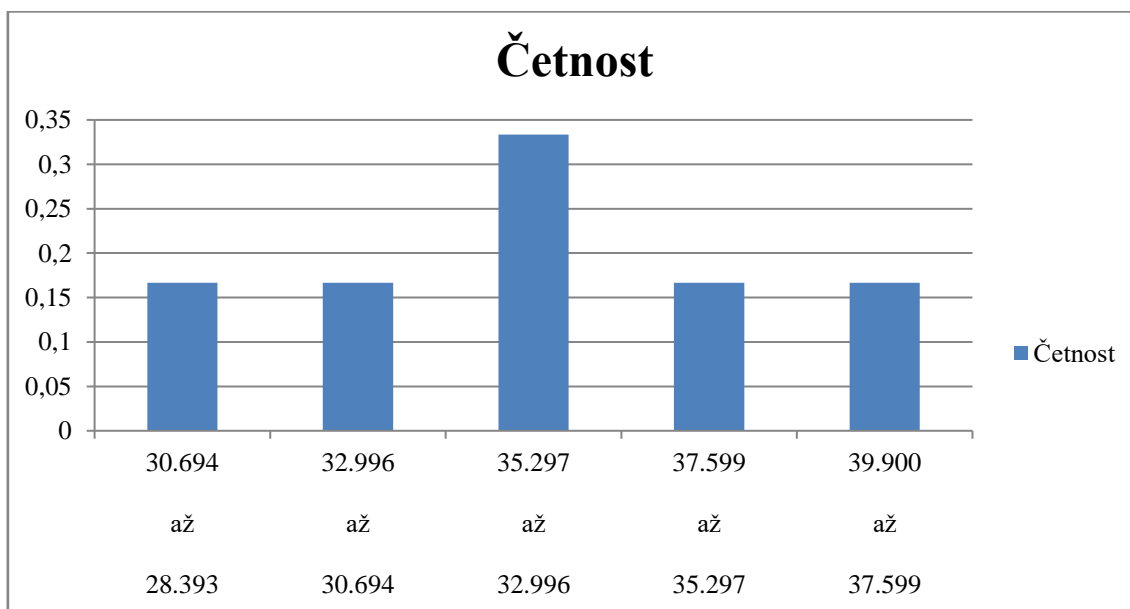
### Vyloučení extrémní hodnoty

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----|---|------------------------------|-----------------------|
| 1  | 44.333  | 0,80                         | 35.466,67             |
| 2  | 46.941  | 0,85                         | 39.900,00             |
| 3  | 38.406  | 0,90                         | 34.565,22             |
| 4  | 41.000  | 0,80                         | 32.800,00             |
| 5  | 35.000  | -                            | 35.000,00             |
| 6  | 28.393  | -                            | 28.392,86             |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Střední hodnota | 34.354,13 |
| Medián          | 34.782,61 |
| Rozdíl max-min  | 11.507,14 |
| Minimum         | 28.392,86 |
| Maximum         | 39.900,00 |

### Rozdělení četnosti

| Třídy  |    |        | Četnost | Pravděpodobnost   |
|--------|----|--------|---------|-------------------|
| 28.393 | až | 30.694 | 1       | 0.166666666666667 |
| 30.694 | až | 32.996 | 1       | 0.166666666666667 |
| 32.996 | až | 35.297 | 2       | 0.333333333333333 |
| 35.297 | až | 37.599 | 1       | 0.166666666666667 |
| 37.599 | až | 39.900 | 1       | 0.166666666666667 |



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **32.995,72 Kč/m<sup>2</sup>** do **35.297,13 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 110,00 m<sup>2</sup>

od **3.629.529,20 Kč** do **3.882.684,30 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **3.630.000,-- Kč** do **3.880.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**2.973.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**3.217.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 3.630.000,-- Kč do 3.880.000,-- 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**

**2.973.000 Kč**

Slovy: dvamilionydevětsetsedmdesáttřitisíc korun

## **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 16.07.2020

## **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 11757-1535/2020 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

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

#### Informace o jednotce

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Číslo jednotky               | 470/1   |
| Typ jednotky:                | jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů |
| Způsob využití:              | byt   |
| Budova:                      | <a href="#">č. p. 470</a>                         |
| Katastrální území:           | <a href="#">Litomyšl [685674]</a>                 |
| Číslo LV:                    | <a href="#">6145</a>                              |
| Podíl na společných částech: | 560/1000  |

#### 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

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

#### Informace o stavbě

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Stavba:                  | č. p. 470                               |
| Obec:                    | <a href="#">Litomyšl [578347]</a>       |
| Část obce:               | <a href="#">Litomyšl-Město [411159]</a> |
| Katastrální území:       | <a href="#">Litomyšl [685674]</a>       |
| Číslo LV:                | <a href="#">6078</a>                    |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 22                            |
| Typ stavby:              | budova s číslem popisným                |
| Způsob využití:          | rodinný dům                             |



#### Vymezené jednotky

|   |
|---|
| <a href="#">470/1</a> , <a href="#">470/2</a> |
|---|

#### Informace z RÚIAN

#### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo   | Podíl    |
|--|----------|
| MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava | 560/1000 |
| Nohavcová Nikola, Na Lánech 470, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl        | 440/1000 |

#### Způsob ochrany nemovitosti

|   |
|---|
| Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. |
|---|

#### Omezení vlastnického práva

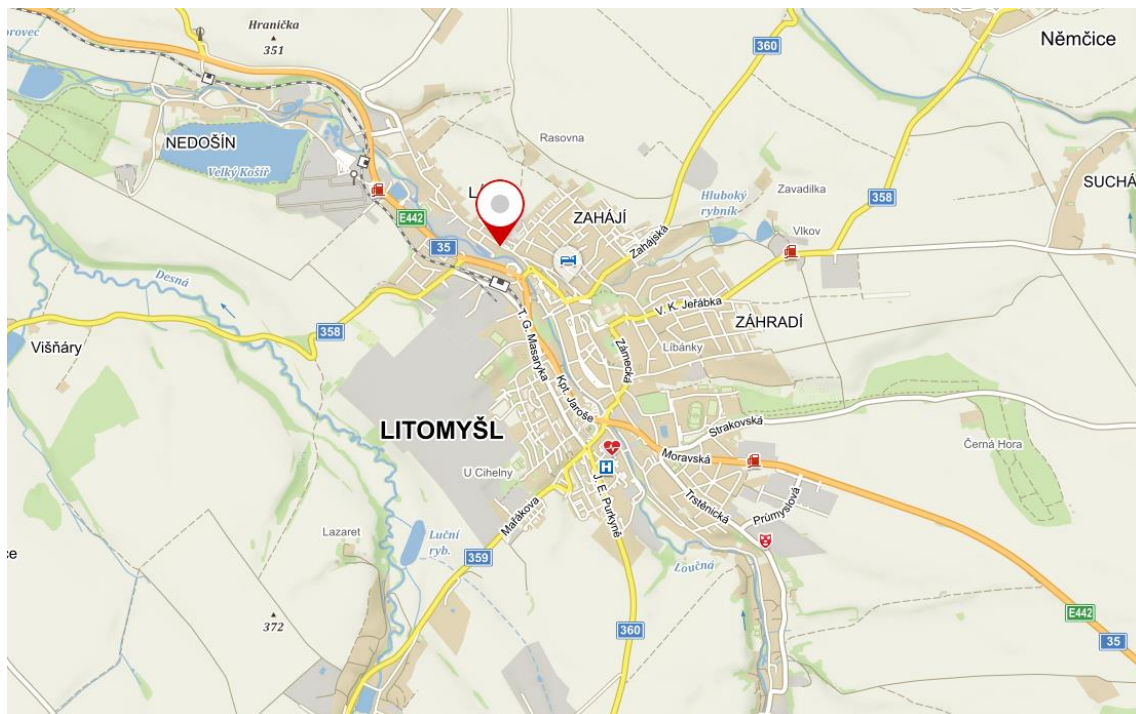
| Typ  |
|--|
| Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek |

#### Jiné zápisy

| Typ  |
|--|
| Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek |
| Vlastnictví jednotek   |



## Mapa





## Pořízená fotodokumentace























## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

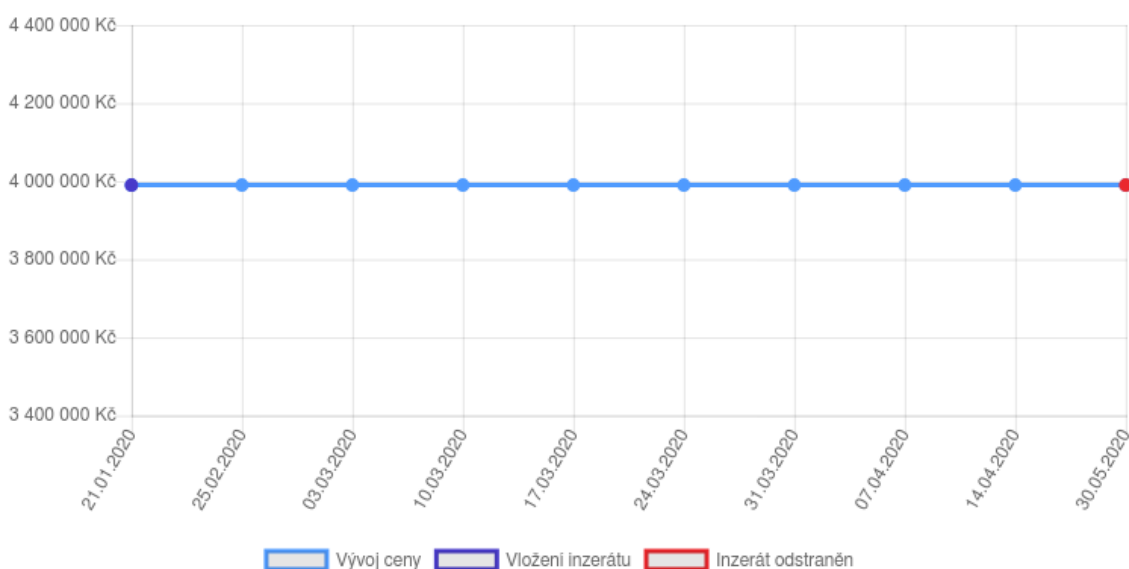


**Prodej, Byt, 90 m<sup>2</sup>, Dukelská, Litomyšl, okres Svitavy**

**Celková cena: 3.990.000 Kč**

**Adresa: Dukelská, Litomyšl, okres Svitavy**

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



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

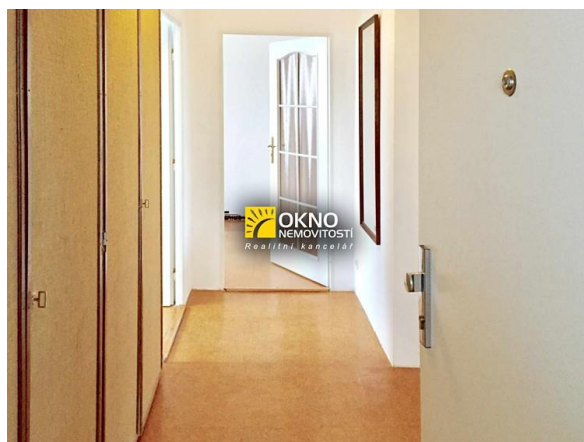
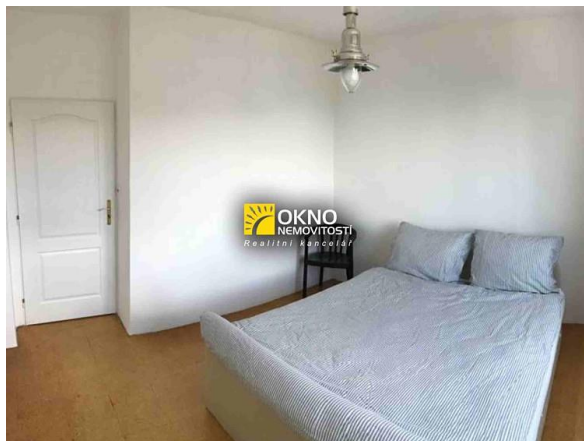
|                          |  |                      |             |
|--------------------------|--|----------------------|-------------|
| <b>Adresa</b>            | Dukelská, Litomyšl, okres Svitavy        | <b>Dispozice</b>     | 4+kk        |
| <b>Cena</b>              | 3 990 000 Kč                             | <b>Stav objektu</b>  | Velmi dobrý |
| <b>Poznámka k ceně</b>   | 3 990 000 Kč za nemovitost, + provize RK | <b>Plocha užitná</b> | 90          |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová                                  | <b>Vlastnictví</b>   | Osobní      |

#### Slovní popis

Máte rodinu nebo ji plánujete? Přijďte se podívat na tento světlý byt o dispozicích 4+kk, který je jako stvořený pro rodinný život. Velký obývací pokoj je spojený s kuchyňským koutem, z kterého se dostanete do útulné pracovny. V bytě se nachází dvě ložnice. Pohodlné bydlení a příznivé náklady na bydlení zajišťuje vlastní plynový kotel. Z oken vidíte přímo na dětské hřiště a do okolních lesů, ale centrum města máte, co by

kamenem dohodil. K bytu náleží tři sklepní kóje a malý půdní prostor na uložení sezónních věcí. V domě se na každém patře nachází pouze jeden byt. Neváhejte využít tuto jedinečnou nabídku a přijďte se podívat!

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

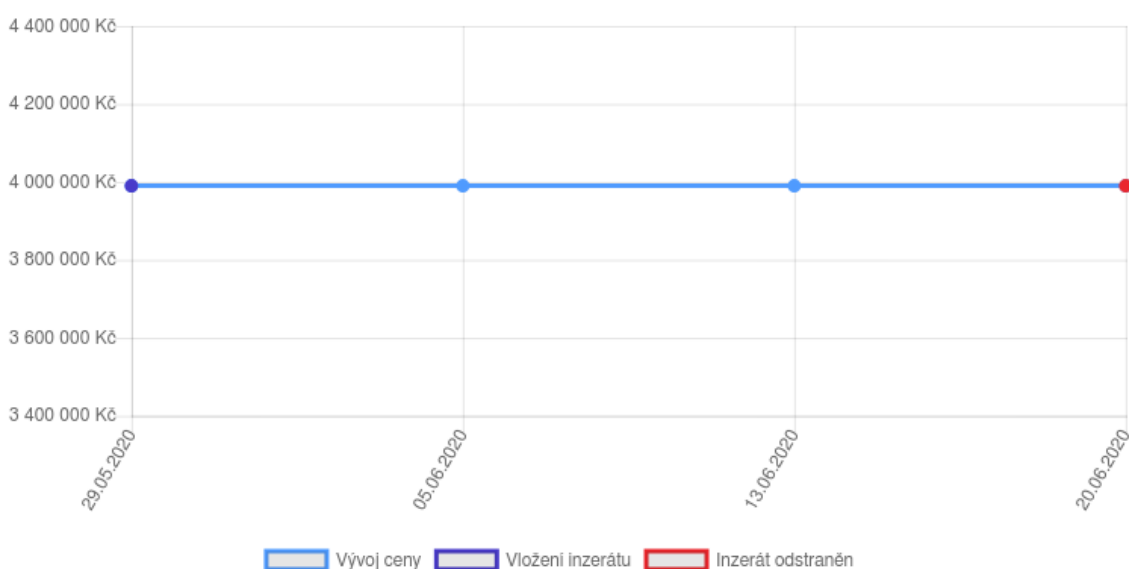


**Prodej, Byt, 85 m<sup>2</sup>, Dukelská, Litomyšl, okres Svitavy**

**Celková cena:** 3.990.000 Kč

**Adresa:** Dukelská, Litomyšl, 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>            | Dukelská, Litomyšl, okres Svitavy                   | <b>Stav objektu</b>     | Velmi dobrý      |
| <b>Cena</b>              | 3 990 000 Kč  | <b>Plocha užitná</b>    | 85               |
| <b>Poznámka k ceně</b>   | 3 990 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu | <b>Umístění objektu</b> | Klidná část obce |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Panelová  | <b>Vlastnictví</b>      | Osobní           |
| <b>Dispozice</b>         | 3+1   |                         |                  |

### Slovní popis

Prodám byt 3+1 v os. vlastnictví = chodba, dětský pokoj, obývací, ložnice, kuchyň s jídelnou, 85m<sup>2</sup> po celkové rekonstrukci v obytném domě se zateplením ve 3. podlaží (bez výtahu), s plastovými okny, s opravenými lodžemi, s novými stoupačkami a rozvody, dům je bez dluhů. Měsíční náklady bytu: elektřina=1.140 Kč, plyn=890 Kč, příspěvek do fondu oprav a na společné náklady domu vč. studené vody=1.461 Kč.

Součástí bytu jsou 3 sklepy, komora (zde je místo pro pračku a sušičku, je zde elektrický ohřev vody - bojler), nový plynový kotel s prostorovým čidlem pro vytápění bytu, 2 balkony s tím, že jeden balkon je krytý, spíž, vestavěná skříň v ložnici. V bytě proběhla kompletní rekonstrukce podlah, rozvodů, topení, elektřiny, kuchyňské linky, koupelny (vana) a WC. Revize na plyn, plyn. kotel, elektřinu z r. 2019.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

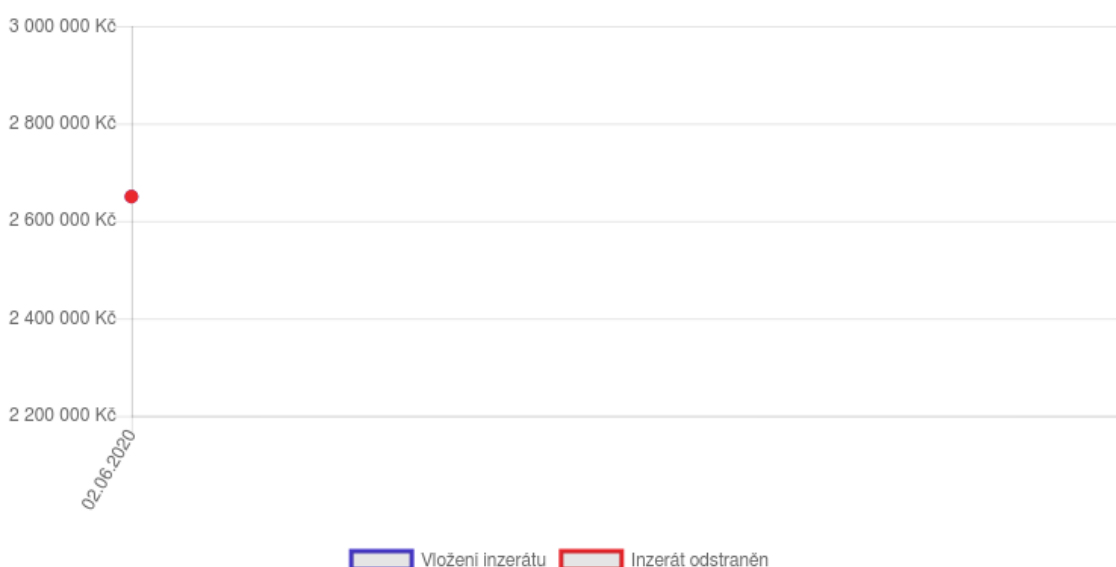


**Prodej, Byt, 69 m<sup>2</sup>, U Školek, Litomyšl, okres Svitavy**

**Celková cena:** 2.650.000 Kč

**Adresa:** U Školek, Litomyšl, 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>            | U Školek, Litomyšl, okres Svitavy | <b>Stav objektu</b>     | Velmi dobrý      |
| <b>Cena</b>              | 2 650 000 Kč                      | <b>Podlahová plocha</b> | 69               |
| <b>Poznámka k ceně</b>   | 2 650 000 Kč za nemovitost        | <b>Plocha užitná</b>    | 69               |
| <b>Konstrukce budovy</b> | Cihlová                           | <b>Umístění objektu</b> | Klidná část obce |
| <b>Dispozice</b>         | 2+1                               | <b>Vlastnictví</b>      | Osobní           |

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji zděný byt 2+1 s předzahrádkou v osobním vlastnictví na ulici U Školek. Dispozice: obývací pokoj se vstupem na předzahrádku a navazující kuchyně s jídelnou 37m<sup>2</sup>, pokoj 20 m<sup>2</sup>, koupelna s WC 5 m<sup>2</sup>, předsíň 5 m<sup>2</sup>. K bytu náleží sklípek 2 m<sup>2</sup>. Byt se prodává částečně vybavený - v pokoji zůstává velká šatní skříň, v obývacím pokoji sestava, stolek, 2 křesla, poličky. V kuchyni je kuchyňská linka

SYKORA se zabudovanými spotřebiči zn. Electrolux (mikrovlnná trouba, horkovzdušná trouba, sklokeramická varná deska, lednice s mrazákem), jídelní stůl, 4 židle. Předzahrádka je po celé šířce bytu, má plochu 61 m<sup>2</sup>. Okna jsou plastová, podlahy plovoucí, dveře dřevěné s obložkovými zárubněmi, vytápění dálkové z kotelny umístěné v domě, radiátory deskové, měřiče tepla, STA a internet v obou pokojích. Dům je z roku 2009, koupelna je po rekonstrukci v roce 2018. Byt je volný ihned, možnost koupit garáž přímo v domě. Platba do fondu oprav 671 Kč/měsíčně. ENB C/92

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

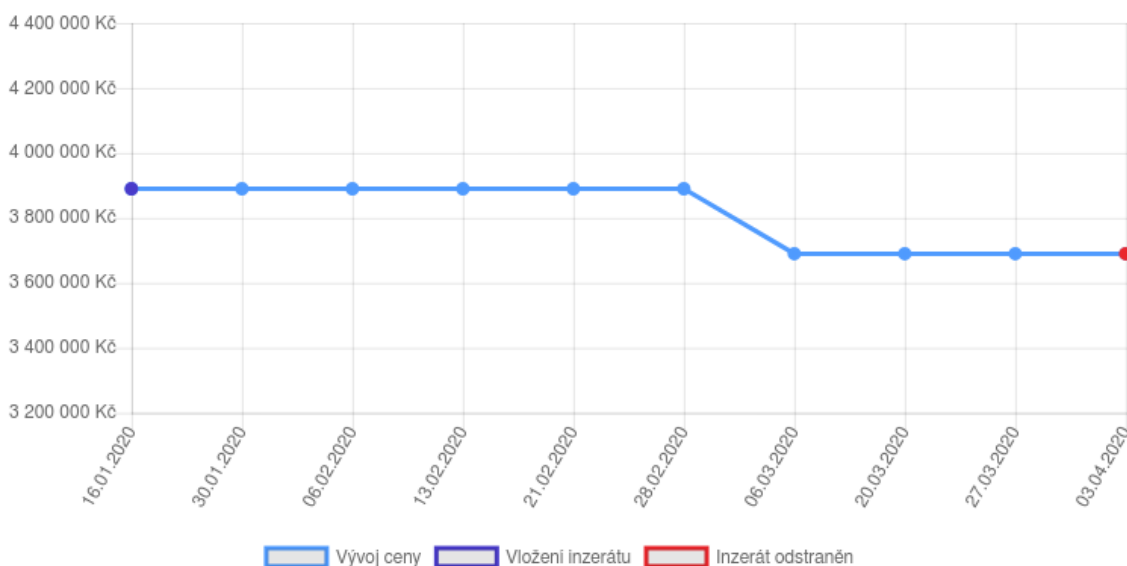


**Prodej, Byt, 90 m<sup>2</sup>, Komenského nám., Litomyšl, okres Svitavy**

**Celková cena:** 3.690.000 Kč

**Adresa:** Komenského nám., Litomyšl, okres Svitavy

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



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

|                   |  |               |             |
|-------------------|--|---------------|-------------|
| Adresa            | Komenského nám., Litomyšl, okres Svitavy   | Dispozice     | 3+1         |
| Cena              | 3 690 000 Kč                               | Stav objektu  | Velmi dobrý |
| Poznámka k ceně   | 3 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize | Plocha užitná | 90          |
| Konstrukce budovy | Panelová                                   | Vlastnictví   | Osobní      |

### Slovní popis

V exklusivním zastoupením Vám zprostředkujeme prodej bytu 3+1 na Komenského náměstí. Byt se nachází v 5. poschodí ve zcela zrevitalizovaném panelovém domě. K bytu náleží lodžie, sklepní kóje a společné prostory v domě. Velkou výhodou je adresa bytu, přímo v centru, 100 m od Smetanova náměstí. Byt má původní jádro, je připraven k rekonstrukci dle Vašich představ. Financování úvěrem Vám rádi zařídíme, těšíme se na Vás na prohlídce.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

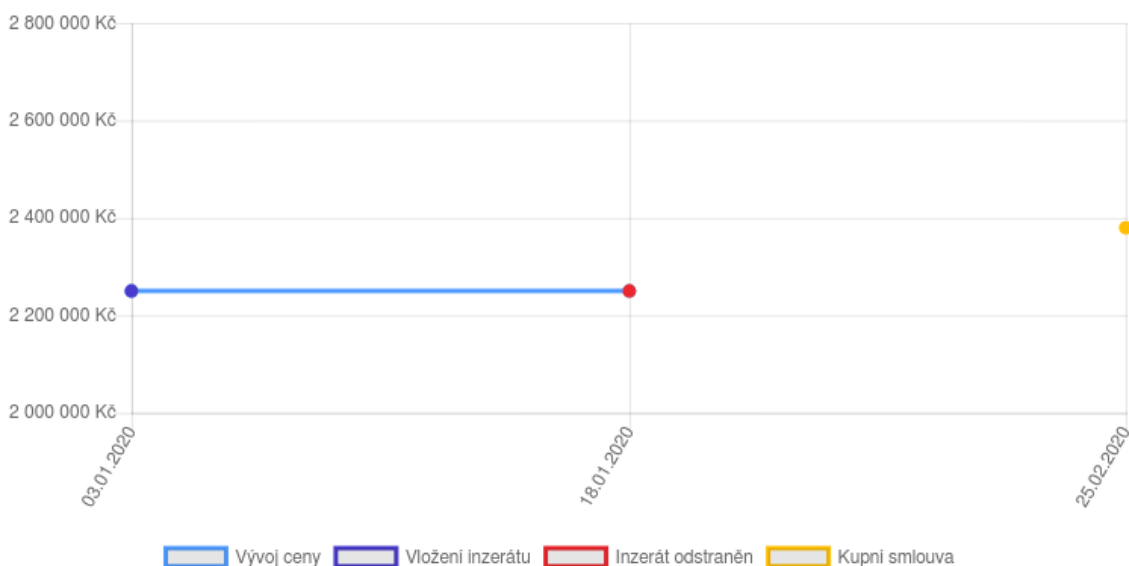


**Prodej, Byt, 68 m<sup>2</sup>, Moravská, Litomyšl, okres Svitavy**

**Celková cena: 2.380.000 Kč**

**Adresa: Moravská, Litomyšl, 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                      | Moravská, Litomyšl, okres Svitavy | Dispozice        | 3+1               |
| Cena dle kupní smlouvy      | 2 380 000 Kč                      | Stav objektu     | Před rekonstrukcí |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 25.02.2020                        | Podlahová plocha | 68                |
| Číslo řízení                | V-1792/2020                       | Plocha užitná    | 68                |
| Poznámka k ceně             | 2 250 000 Kč za nemovitost        | Umístění objektu | Rušná část obce   |
| Konstrukce budovy           | Cihlová                           | Vlastnictví      | Osobní            |

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji zděný byt 3+1 s balkonem ve 3.NP na ulici Moravská. Byt je v osobním vlastnictví a je vhodný pro rekonstrukci dle Vašich představ. Podlahová plocha jednotky je 68 m<sup>2</sup>, dispozice: kuchyně 8 m<sup>2</sup>, pokoj 19 m<sup>2</sup>, pokoj 13 m<sup>2</sup>, pokoj 12 m<sup>2</sup>,



hala a předsíň 6 m<sup>2</sup>, koupelna 2 m<sup>2</sup>, WC 1 m<sup>2</sup>, sklep 6 m<sup>2</sup>; plus balkon 1 m<sup>2</sup> a sklep z původních spol. prostor (4 m<sup>2</sup>). Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře hladké, vytápění ústřední vlastním plynovým kotlem, deskové radiátory (cca 15 let - rozvod v mědi), podlaha v pokojích - parkety, v chodbě vestavěná skříň. V kuchyni je původní kuchyňská linka, kombinovaný sporák, kotel na vytápění, včetně zásobníku na vodu. Kuchyně a malý pokoj jsou situovány směrem k silnici, obývací pokoj a ložnice k jihu. Velmi nízké platby - do fondu oprav se platí 432 Kč měsíčně. Možné odkoupit garáž vzadu za domem za doplatek 270 000 Kč. Byt je volný ihned. ENB G

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



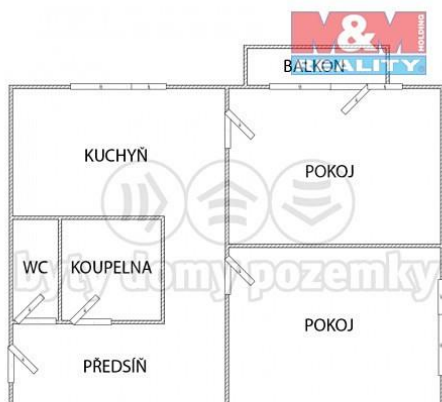
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

### 1. Identifikace

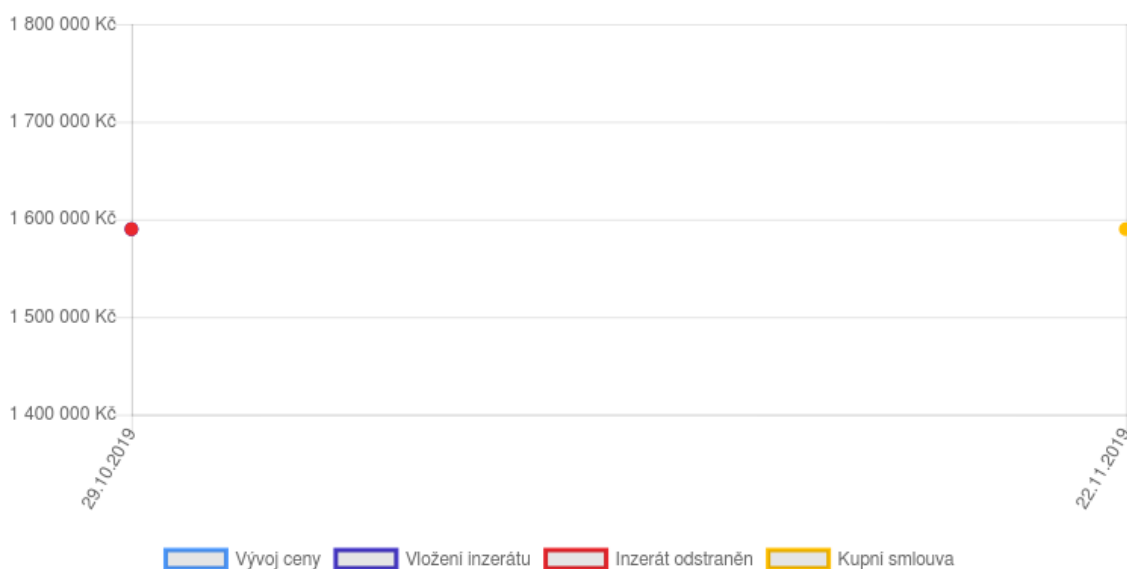


**Prodej, Byt, 56 m<sup>2</sup>, T. G. Masaryka, Litomyšl, okres Svitavy**

**Celková cena: 1.590.000 Kč**

**Adresa: T. G. Masaryka, Litomyšl, 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>                      | T. G. Masaryka, Litomyšl, okres Svitavy    | <b>Dispozice</b>        | 2+1              |
| <b>Cena dle kupní smlouvy</b>      | 1 590 000 Kč                               | <b>Stav objektu</b>     | Dobrý            |
| <b>Kupní smlouva podepsaná dne</b> | 22.11.2019                                 | <b>Podlahová plocha</b> | 56               |
| <b>Číslo řízení</b>                | V-9511/2019                                | <b>Plocha užitná</b>    | 56               |
| <b>Poznámka k ceně</b>             | 1 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize | <b>Umístění objektu</b> | Klidná část obce |
| <b>Konstrukce budovy</b>           | Cihlová                                    | <b>Vlastnictví</b>      | Osobní           |

## Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 2+1 o celkové ploše 56 m<sup>2</sup> v klidné části obce Litomyšl. Jedná se o zděný byt v původním stavu před rekonstrukcí. Osobní vlastnictví. Byt se nachází v prvním patře tří podlažního domu. Vytápění bytu je vlastním plynovým kotlem. Nemovitost se nabízí včetně částečného vybavení. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu. Doporučujeme prohlídku. Financování a převod energií zajistí naše RK.

## 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost