

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 083219/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Tomko a partneři v.o.s. insolvenční správce dlužníků Krušliakových Řipská 1676/25 130 00 Praha 3-Vinohrady
Číslo jednací:	KSOL 41 INS 15720/2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Oskava č.p. 57, okres Šumperk
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	26.11.2023
Zpracováno ke dni:	26.11.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 28 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.12.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 57/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 309/5000 na společných částech budovy č.p. 57 a pozemku parc. č. st. 306 v obci Oskava, okres Šumperk, katastrální území Oskava na listu vlastnictví č. 736.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 57/2
Adresa předmětu ocenění: Oskava č.p. 57, okres Šumperk
Kraj: Olomoucký kraj
Okres: Šumperk
Obec: Oskava
Ulice:
Katastrální území: Oskava
Počet obyvatel: 1 265
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 546,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **458,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 26.11.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - manželé Krušliakovi.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Krušliak Jiří a Krušliaková Simona, [REDACTED]

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 57/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 309/5000 na společných částech budovy č.p. 57 a pozemku parc. č. st. 306 v obci Oskava, okres Šumperk, katastrální území Oskava na listu vlastnictví č. 736.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1975. V letech 2018 - 2019 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: výměna oken, vchodové dveře, lodžie a zateplení.

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

1.NP		
Ostatní prostory	Předsín	8,38 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,47 m ²
Ostatní prostory	Spíž	2,79 m ²
Kuchyně	Kuchyně	12,04 m ²
Pokoj	Pokoj	14,25 m ²
Pokoj	Pokoj	12,32 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	16,19 m ²
Příslušenství	Lodžie	3,37 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	7,46 m ²
Podlahová plocha		69,44 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		80,27 m ²

V roce 2010 proběhla celková rekonstrukce bytové jednotky.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou hrnovací a dřevěné plné a prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry a bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: laminátová plovoucí podlaha

chodba: laminátová plovoucí podlaha

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha

místnosti: koberce, laminátová plovoucí podlaha

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, vestavěné skříně, digestoř, síťové rozvody, odvětrání prostorů ventilátory.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně z domovní kotelny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, podlahové vytápění, ohřev vody zajišťuje domovní kotelná (plynový kotel).

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	4
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1975
	Rozsah rekonstrukce domu	2018-2019: okna, vchodové dveře, lodžie, zateplení

	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové montované
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	obložkové		
	Vnitřní dveře	shrnovací, dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		
		Ostatní prostory	Předsín	8,38 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,47 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	2,79 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	12,04 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,25 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,32 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	16,19 m ²
		Příslušenství	Lodžie	3,37 m ²
		Příslušenství	Sklepní kóje	7,46 m ²
		Podlahová plocha		69,44 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		80,27 m ²
	Elektrina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		

	Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna
	Topná tělesa	závěsné radiátory, podlahové vytápění
	Řešení ohřevu vody v bytě	domovní kotelna (plynový kotel)
	Podlahy v bytě	ostatní: laminátová plovoucí podlaha chodba: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: koberce, laminátová plovoucí podlaha
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý
	Rekonstrukce	2010: celková rekonstrukce

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	centrum 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 je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.11.2023 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. 2:

„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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsáná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,756}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	I	0,00

napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,810}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

1. Bytová jednotka č. 57/2

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	48 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2018
Základní cena ZC (příloha č. 27):	19 642,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsín:	8,38 * 1,00 =	8,38 m ²
koupelna s WC:	3,47 * 1,00 =	3,47 m ²
spíž:	2,79 * 1,00 =	2,79 m ²
kuchyně:	12,04 * 1,00 =	12,04 m ²
pokoj:	12,32 * 1,00 =	12,32 m ²
pokoj:	14,25 * 1,00 =	14,25 m ²
obývací pokoj:	16,19 * 1,00 =	16,19 m ²
lodžie:	3,37 * 0,70 =	2,36 m ²
sklepní kóje:	7,46 * 0,10 =	0,75 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		72,55 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (5 + 15) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,900 = \mathbf{0,945}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,756}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 19\,642,- \text{ Kč/m}^2 * 0,945 = 18\,561,69 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 72,55 \text{ m}^2 * 18\,561,69 \text{ Kč/m}^2 * 0,756 * 1,071 = 1\,090\,350,68 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 090 350,68 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. st. 306

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,756}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,756 * 1,000 * 1,071 = 0,810$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	458,-	0,810		370,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 306	393	370,98	145 795,14
Stavební pozemek - celkem			393		145 795,14

Pozemek parc. č. st. 306 - zjištěná cena celkem = **145 795,14 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. st. 306 = 145 795,14 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **145 795,14 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **1 090 350,68 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 145 795,14 Kč

Spoluvlastnický podíl: 309 / 5 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

145 795,14 Kč * 309 / 5 000 = 9 010,14 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 9 010,14 Kč

Bytová jednotka č. 57/2 - zjištěná cena = **1 099 360,82 Kč**

Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

1. Bytová jednotka č. 57/2 1 099 360,80 Kč

1.1. Oceňovaný byt 1 090 350,68 Kč

1.2. Pozemek parc. č. st. 306 9 010,14 Kč

= 1 099 360,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 099 360,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 099 360,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 57/2

Bytová jednotka č. 57/2, Oskava č.p. 57, okres Šumperk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Oskava č.p. 57, okres Šumperk	69 m ²	panelová	velmi dobrý	lodžie, sklep	dispozice 3+1, 1. podlaží
1	Libina č.p. 700, okres Šumperk	38 m ²	cihlová	dobrý	2 sklepy, půda	dispozice 1+1, 3. podlaží bez výtahu
2	Libina č.p. 561, okres Šumperk	65 m ²	cihlová	dobrý	sklep, půda, kůlna, zahrada	dispozice 2+1, 1. podlaží
3	Libina č.p. 363, okres Šumperk	80 m ²	cihlová	dobrý	sklep, půda, garáž, dílna, pergola, zahrada	dispozice 3+1, 1. podlaží
4	Kamenná č.p. 97, okres Šumperk	59 m ²	panelová	dobrý	balkon, sklep	dispozice 3+1, 4. podlaží bez výtahu
5	Libina č.p. 764, okres Šumperk	72 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	dispozice 3+1, 3. podlaží bez výtahu
6	Kamenná č.p. 7, okres Šumperk	58 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	dispozice 2+1, 4. podlaží s výtahem

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	28 947,37 Kč	1	28 947,37 Kč	1.05	1.12	1.1	0.9	1.01	0.85	0.99950	28 961,85 Kč
2	24 461,54 Kč	0.9	22 015,38 Kč	1.05	1.02	1.1	0.9	1.05	0.95	1.05764	20 815,58 Kč
3	30 000,00 Kč	0.9	27 000,00 Kč	1.05	0.96	1.1	1	1.1	1	1.21968	22 136,95 Kč
4	12 711,86 Kč	1	12 711,86 Kč	0.95	1.04	1	0.8 ¹	1	0.95	0.75088	16 929,28 Kč
5	31 944,44 Kč	1	31 944,44 Kč	1.05	0.99	1	0.95	1	0.95	0.93815	34 050,51 Kč
6	30 724,14 Kč	0.9	27 651,72 Kč	0.95	1.04	1	1	1	0.95	0.9386	29 460,60 Kč
Celkem průměr											25 392,46 Kč
Minimum											16 929,28 Kč
Maximum											34 050,51 Kč
Směrodatná odchylka - s											6 440,86 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											18 951,60 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											31 833,33 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Komentáře:											
¹ [K4; č.4] Na rozdíl od zrekonstruované oceňované nemovitosti, je srovnávaná nemovitost v původním stavu s předpokladem provedení rozsáhlejší rekonstrukce, proto je zvolena krajní hodnota indexu.											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je v horším stavu, má méně pokojů a je hůře dostupná vzhledem k umístění ve 3. NP bez výtahu, ale nachází se v obci s širší občanskou vybaveností, má menší podlahovou plochu, větší příslušenství a nachází se v cihlovém domě. Proto je celkový koeficient téměř roven 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je v horším stavu, a má méně pokojů, ale nachází se v obci s širší občanskou vybaveností, má menší podlahovou plochu, nachází se v cihlovém domě a má větší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost má větší výměru, ale nachází se v cihlovém domě v obci s širší občanskou vybaveností a má větší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost má sice menší podlahovou plochu, ale nachází se v menší obci s menší občanskou vybaveností, v mnohem horším stavu a je hůře dostupná vzhledem k umístění ve 4. NP bez výtahu. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost se nachází v obci s širší občanskou vybaveností, ale je větší, pouze po částečné rekonstrukci a je hůře dostupná vzhledem k umístění ve 3. NP bez výtahu. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 6: Srovnávaná nemovitost má menší podlahovou plochu, ale nachází se v obci s menší občanskou vybaveností a má méně pokojů. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

25 392,46 Kč/m²

* 69 m²

= 1 752 080 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 752 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 57/2, Oskava č.p. 57, okres Šumperk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Oskava č.p. 57, okres Šumperk	69 m ²	panelová	velmi dobrý	lodžie, sklep	dispozice 3+1, 1. podlaží
1	Libina č.p. 700, okres Šumperk	38 m ²	cihlová	dobrý	2 sklepy, půda	dispozice 1+1, 3. podlaží bez výtahu
2	Libina č.p. 561, okres Šumperk	65 m ²	cihlová	dobrý	sklep, půda, kůlna, zahrada	dispozice 2+1, 1. podlaží
3	Libina č.p. 363, okres Šumperk	80 m ²	cihlová	dobrý	sklep, půda, garáž, dílna, pergola, zahrada	dispozice 3+1, 1. podlaží
4	Kamenná č.p. 97, okres Šumperk	59 m ²	panelová	dobrý	balkon, sklep	dispozice 3+1, 4. podlaží bez výtahu
5	Libina č.p. 764, okres Šumperk	72 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	dispozice 3+1, 3. podlaží bez výtahu
6	Kamenná č.p. 7, okres Šumperk	58 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	dispozice 2+1, 4. podlaží s výtahem

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	28 947,37 Kč	1	28 947,37 Kč
2	24 461,54 Kč	0.9	22 015,38 Kč
3	30 000,00 Kč	0.9	27 000,00 Kč
4	12 711,86 Kč	1	12 711,86 Kč
5	31 944,44 Kč	1	31 944,44 Kč
6	30 724,14 Kč	0.9	27 651,72 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	12 711,86 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	31 944,44 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.51
Střední hodnota			25 045,13 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			6 899,31 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			12 333,27 Kč
Bude vyražena minimální hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	28 947,37 Kč	1	28 947,37 Kč
2	24 461,54 Kč	0.9	22 015,38 Kč
3	30 000,00 Kč	0.9	27 000,00 Kč
5	31 944,44 Kč	1	31 944,44 Kč
6	30 724,14 Kč	0.9	27 651,72 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	22 015,38 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	31 944,44 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.45
Střední hodnota			27 511,78 Kč
Medián			28 947,37 Kč
Rozdíl max-min			9 929,06 Kč

Základní cena: 27 511,78 Kč/m²

Úprava ceny: 27 511,78 Kč * 1,0000 = 27 511,78 Kč/m²

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

$$\begin{array}{r}
 27\,511,78 \text{ Kč/m}^2 \\
 \hline
 \quad \quad \quad * 69 \text{ m}^2 \\
 \hline
 = 1\,898\,313 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 898 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 57/2, Oskava č.p. 57, okres Šumperk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Oskava č.p. 57, okres Šumperk	69 m ²	panelová	velmi dobrý	lodžie, sklep	dispozice 3+1, 1. podlaží
1	Libina č.p. 700, okres Šumperk	38 m ²	cihlová	dobrý	2 sklepy, půda	dispozice 1+1, 3. podlaží bez výtahu
2	Libina č.p. 561, okres Šumperk	65 m ²	cihlová	dobrý	sklep, půda, kůlna, zahrada	dispozice 2+1, 1. podlaží
3	Libina č.p. 363, okres Šumperk	80 m ²	cihlová	dobrý	sklep, půda, garáž, dílna, pergola, zahrada	dispozice 3+1, 1. podlaží
4	Kamenná č.p. 97, okres Šumperk	59 m ²	panelová	dobrý	balkon, sklep	dispozice 3+1, 4. podlaží bez výtahu
5	Libina č.p. 764, okres Šumperk	72 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	dispozice 3+1, 3. podlaží bez výtahu
6	Kamenná č.p. 7, okres Šumperk	58 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	dispozice 2+1, 4. podlaží s výtahem

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	28 947,37 Kč	1	28 947,37 Kč
2	24 461,54 Kč	0.9	22 015,38 Kč
3	30 000,00 Kč	0.9	27 000,00 Kč
4	12 711,86 Kč	1	12 711,86 Kč
5	31 944,44 Kč	1	31 944,44 Kč
6	30 724,14 Kč	0.9	27 651,72 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	12 711,86 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	31 944,44 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.51
Aritmetický průměr			25 045,13 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			6 899,31 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru			12 333,27 Kč
Bude vyřazena minimální hodnota (případ č.4)			

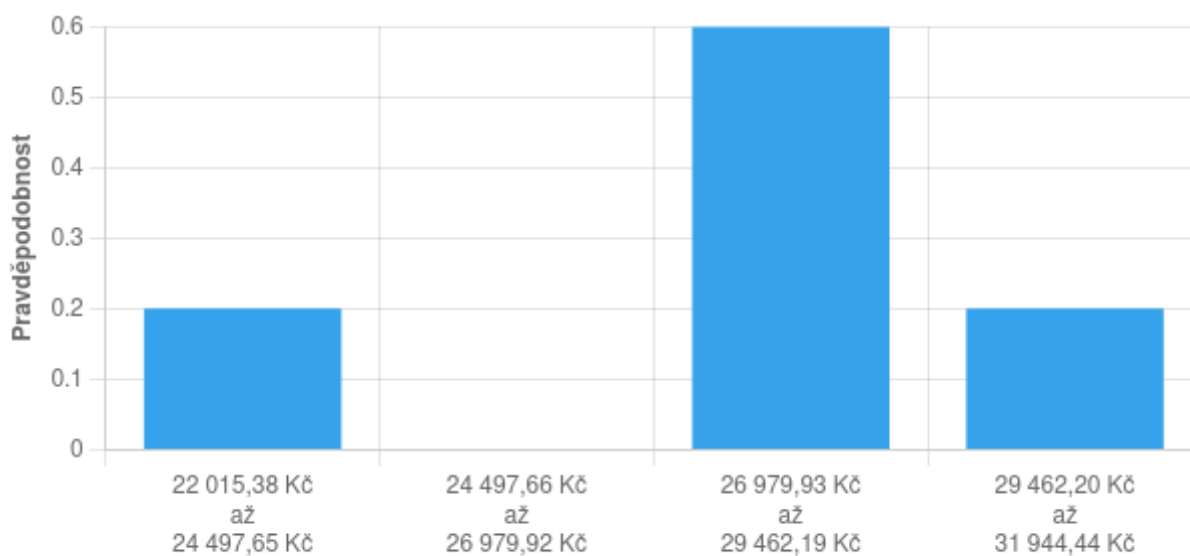
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	28 947,37 Kč	1	28 947,37 Kč
2	24 461,54 Kč	0.9	22 015,38 Kč
3	30 000,00 Kč	0.9	27 000,00 Kč
5	31 944,44 Kč	1	31 944,44 Kč
6	30 724,14 Kč	0.9	27 651,72 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	22 015,38 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	31 944,44 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.45
Aritmetický průměr			27 511,78 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
22 015,38 Kč	až	24 497,65 Kč	1	0.2
24 497,66 Kč	až	26 979,92 Kč	0	0
26 979,93 Kč	až	29 462,19 Kč	3	0.6
29 462,20 Kč	až	31 944,44 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 26 979,93 Kč/m² do 29 462,19 Kč/m²

* 69 m²

od 1 861 615,00 Kč do 2 032 891,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1 862 000 Kč do 2 033 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 099 360,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 752 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 898 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 862 000 Kč do 2 033 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 57/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 309/5000 na společných částech budovy č.p. 57 a pozemku parc. č. st. 306 v obci Oskava, okres Šumperk, katastrální území Oskava na listu vlastnictví č. 736.

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 určena po zaokrouhlení na

1 750 000,- Kč

Slovy: jedenmilionsedmsetpadesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek

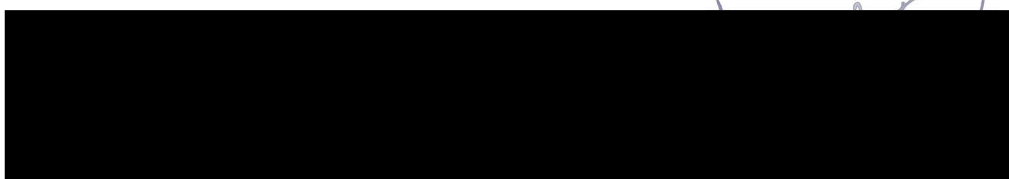
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.12.2023



.....
Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 083219/2023.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2023 08:55:02

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 540544 Oskava
Kat.území: 713147 Oskava List vlastnictví: 736
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

22.05.2017 09:25:33. Zápis proveden dne 13.06.2017.

V-4149/2017-809

Pořadí k 22.05.2017 09:25

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující, ze zástavní smlouvy ze dne 31.3.2023 do výše 300.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Trávníček Jan Mgr. et. Bc.,

Povinnost k

Jednotka: 57/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2023 09:20:00. Zápis proveden dne 03.05.2023; uloženo na prac. Šumperk

V-2349/2023-809

Pořadí k 06.04.2023 09:20

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2023 09:20:00. Zápis proveden dne 03.05.2023; uloženo na prac. Šumperk

V-2349/2023-809

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2023 09:20:00. Zápis proveden dne 03.05.2023; uloženo na prac. Šumperk

V-2349/2023-809

o Zákaz zcizení a zatížení

do zániku zástavního práva

Oprávnění pro

Trávníček Jan Mgr. et. Bc.,

Povinnost k

Jednotka: 57/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 31.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2023 09:20:00. Zápis proveden dne 03.05.2023; uloženo na prac. Šumperk

V-2349/2023-809

Pořadí k 06.04.2023 09:20

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2023 08:55:02

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 540544 Oskava
Kat.území: 713147 Oskava List vlastnictví: 736
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
Krušliak Jiří, [REDACTED]
[REDACTED]
o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k
Krušliaková Simona, [REDACTED]
[REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 02.11.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2016 09:36:35. Zápis proveden dne 02.12.2016.

V-9668/2016-809

Pro: Krušliak Jiří a Krušliaková Simona, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.11.2023 09:16:45

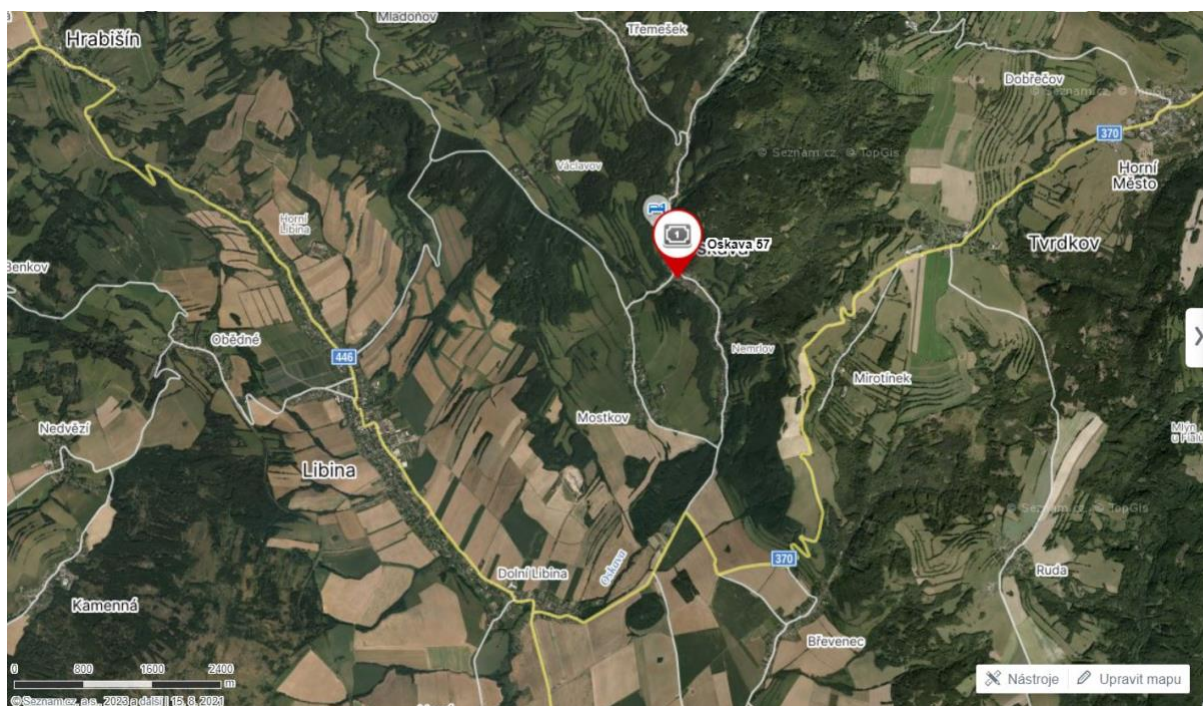
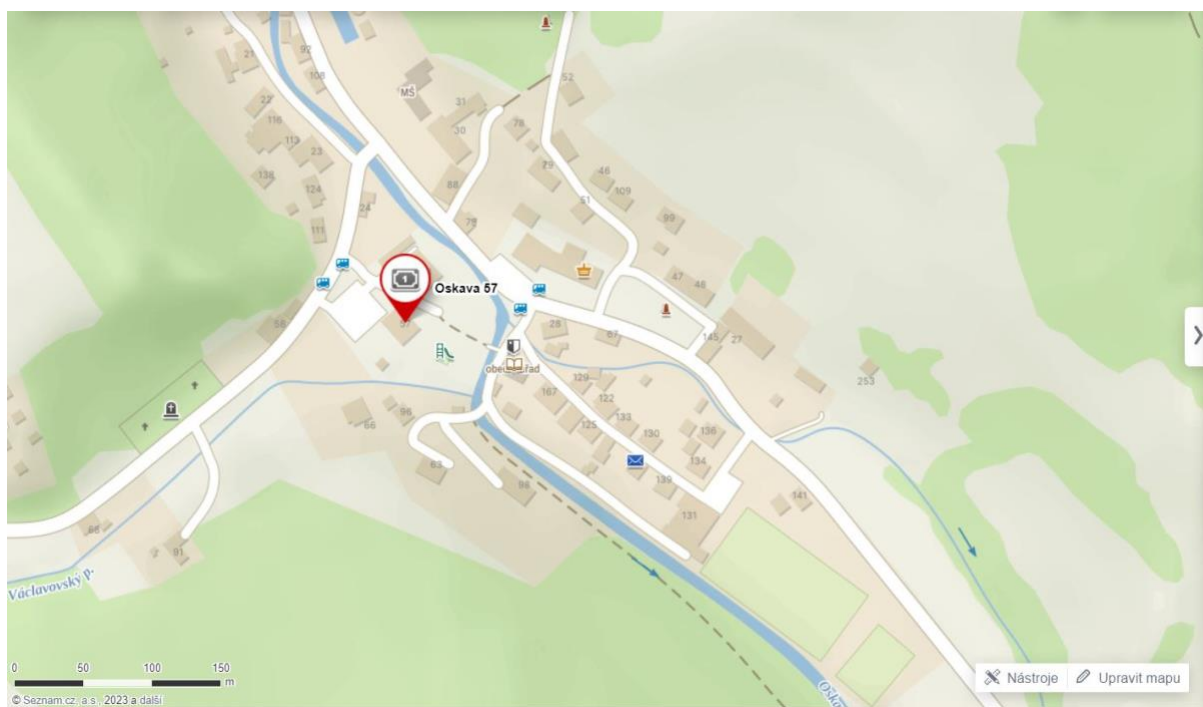
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 3



Mapy oblasti



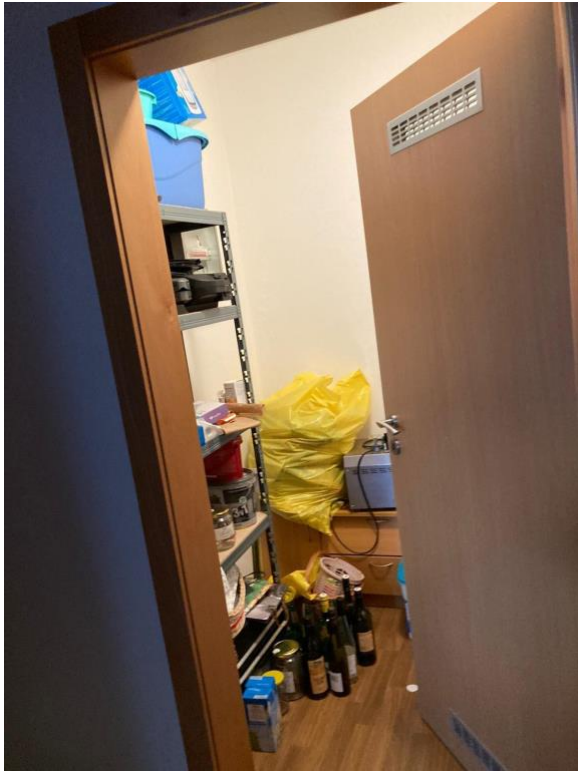
Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

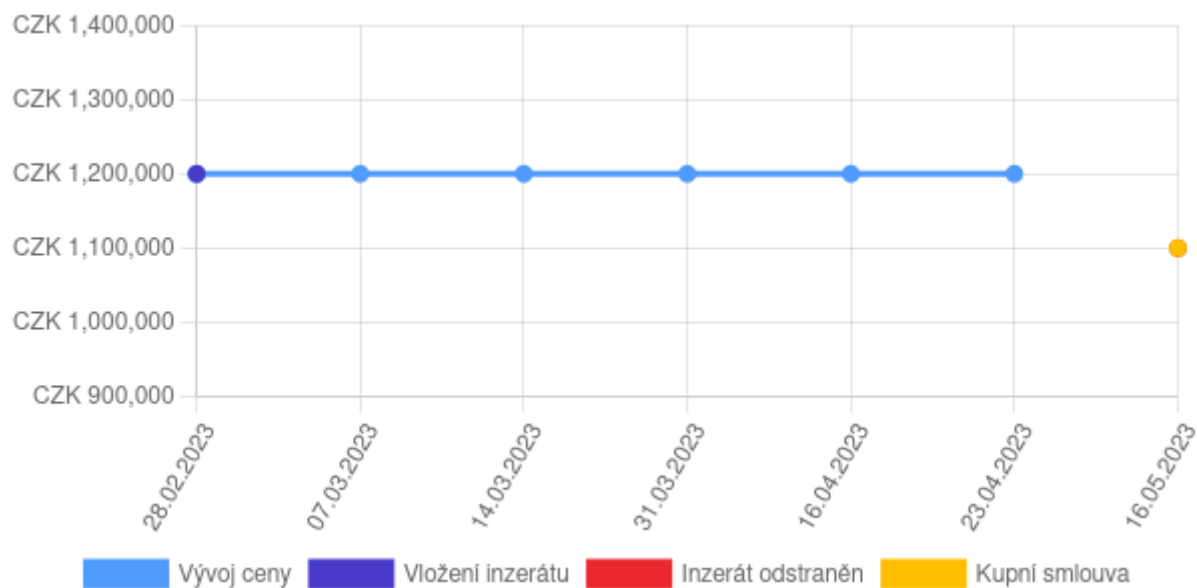


Byt, 38 m², Libina č.p. 700, okres Šumperk

Celková cena: 1 100 000 Kč

Lokalita: Libina č.p. 700, okres Šumperk

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



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

Lokalita	Libina č.p. 700, okres Šumperk	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.05.2023	Číslo řízení	V-3191/2023-809
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	3
Podlahová plocha	38 m ²	Užitná plocha	49 m ²
Dispozice	1+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Plyn	Plynovod		

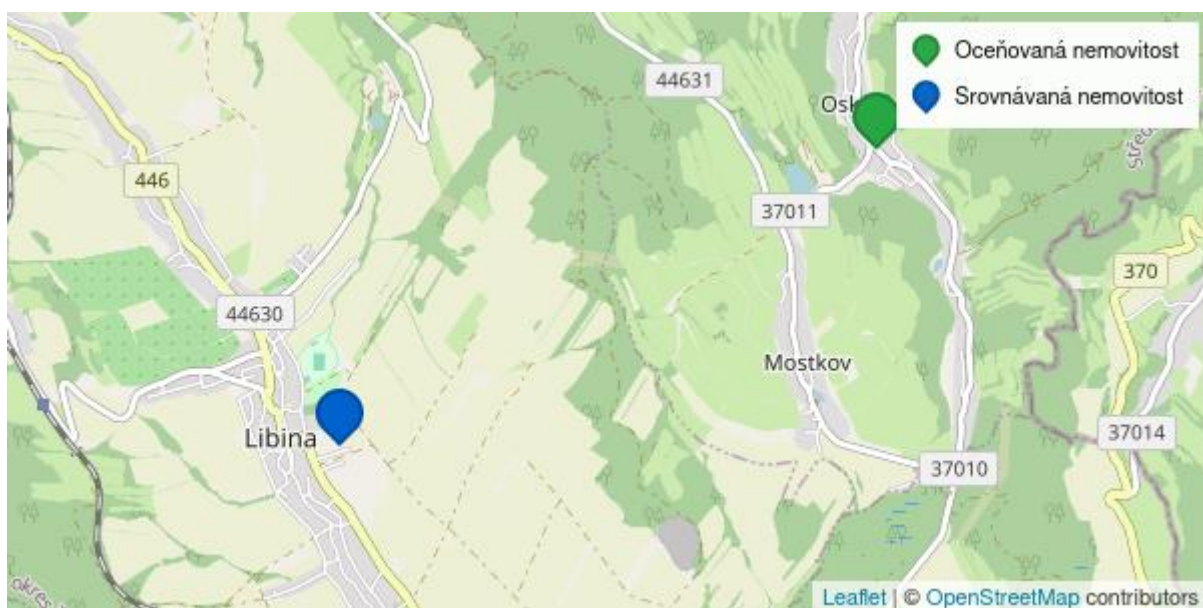
Ve výhradním zastoupení majitele nabízím pěkný slunný byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1 a podlahové ploše bytu 38 m², celková výměra včetně společných prostor činí 49,1 m². Byt se nachází ve zděném domě bez výtahu ve 3 nadzemním podlaží. V bytě je nově zrekonstruovaná koupelna. Vytápění je zajištěné pomocí elektrického topení. K baterii u kuchyňské linky není napojená voda. Napojení je nachystané ve zdi cca 1 m od baterie. K bytu náleží zabezpečený půdní prostor v provedení dřevěné kóje. Prostory slouží jako sušárna nebo k uskladnění věcí. Taktéž k bytu náleží dva zamykatelné sklepní prostory. U domu je zděná kůlna, která je taktéž součástí prodeje. Na domě byla zrekonstruovaná střecha, plastová okna a vchodové dveře. Z bytu je velmi pěkný výhled do okolí. U domu jsou zahrádky ve vlastnictví města, které je možné pronajmout. Byt se nachází nedaleko centra Horní Libiny, a tedy je v blízkosti dostupná veškerá potřebná infrastruktura (MŠ, ZŠ, bus, smíšené zboží, zdravotní středisko, lékárna, bankomat a další.)

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

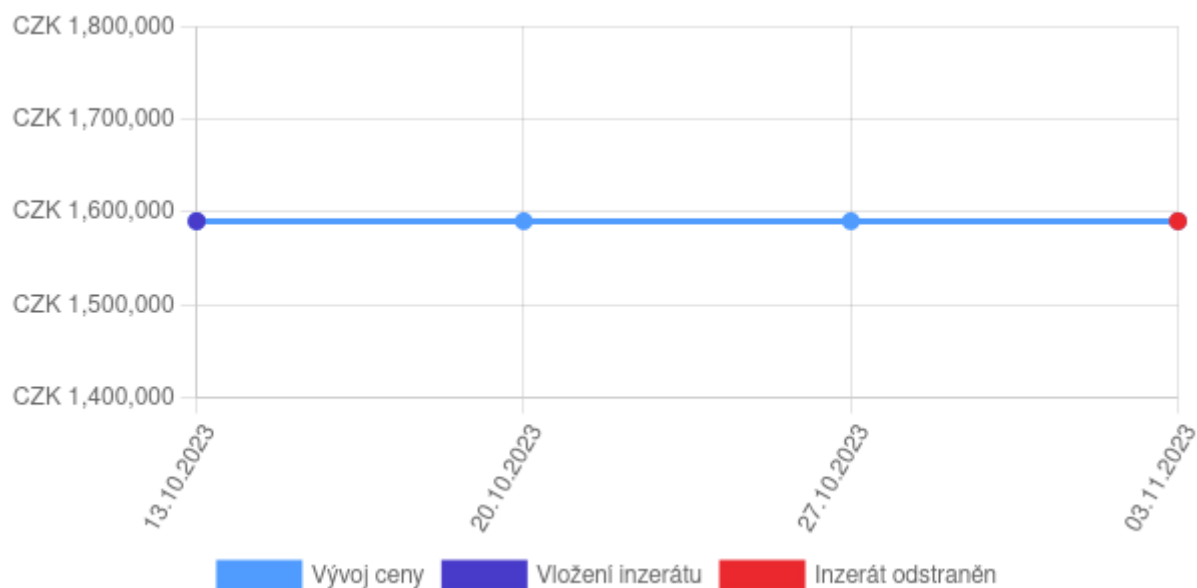


Byt, 65 m², Libina č.p. 561, okres Šumperk

Celková cena: 1 590 000 Kč

Lokalita: Libina č.p. 561, okres Šumperk

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



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

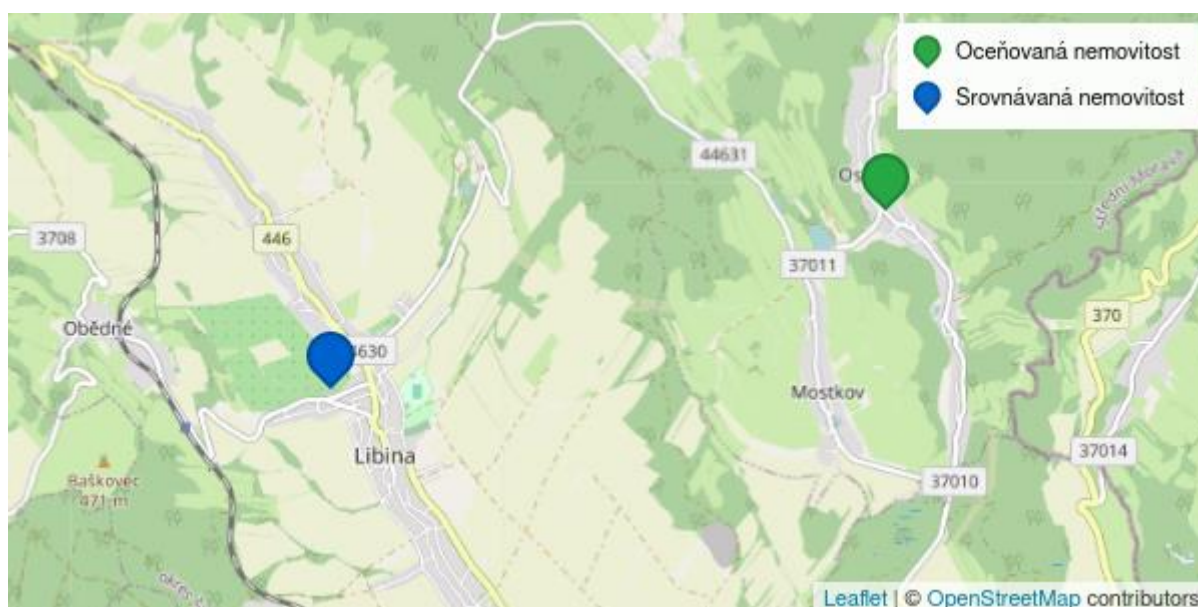
Lokalita	Libina č.p. 561, okres Šumperk	Cena	1 590 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	1
Vytápění	Plynový kotel	Podlahová plocha	65 m ²
Užitná plocha	65 m ²	Dispozice	3+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

S výhradním zastoupením nabízíme byt 3+kk, 65 m². Byt se nachází v cihlovém domě v obci Libina u Šumperka. Byt prošel částečnou rekonstrukcí. Voda / odpad jsou dělány nově. Elektřina je po částečné rekonstrukci. Koupelna i WC po rekonstrukci. K bytu jsou k dispozici 2 zahrádky, sklep 8 m² a kůlna 6 m². Dům má vlastní studnu + je napojen na všechny sítě. Byt je vytápěn plynovým topením + možnost připojit krbová kamna na komín. Měsíční poplatek do fondu je 1 000 Kč. Bezproblémové parkování ve dvoře. plynový kotel + krbová kamna. Tento byt může být zajímavá investiční příležitost. V bytě jsou momentálně nájemníci se smlouvou na dobu určitou. Pro více informací / prohlídku bytu volejte makléři zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

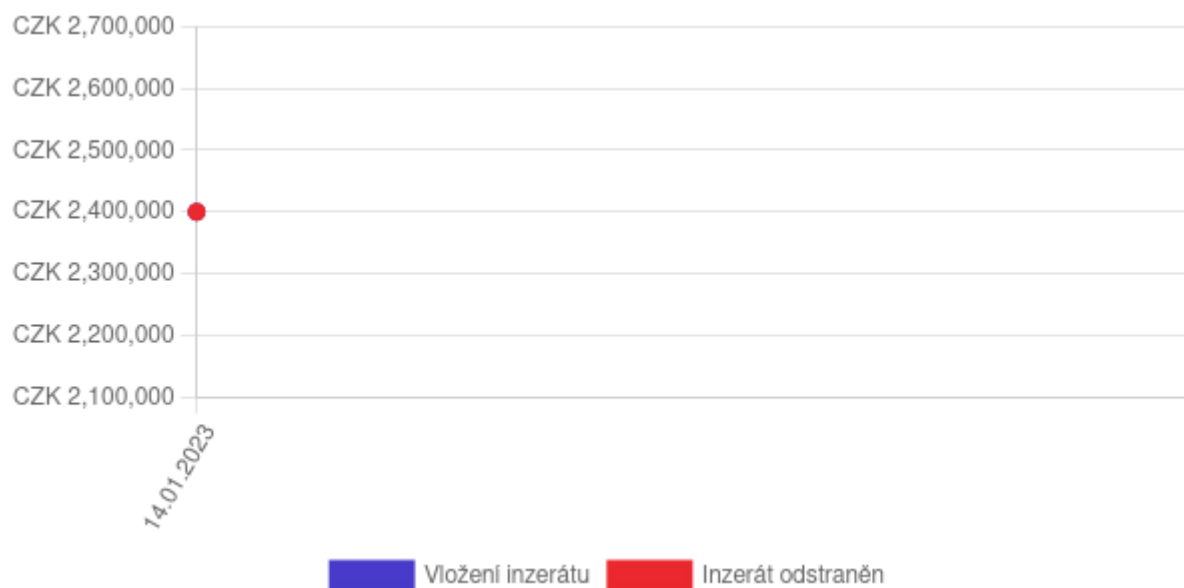


Byt, 80 m², Libina č.p. 363, okres Šumperk

Celková cena: 2 400 000 Kč

Lokalita: Libina č.p. 363, okres Šumperk

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



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

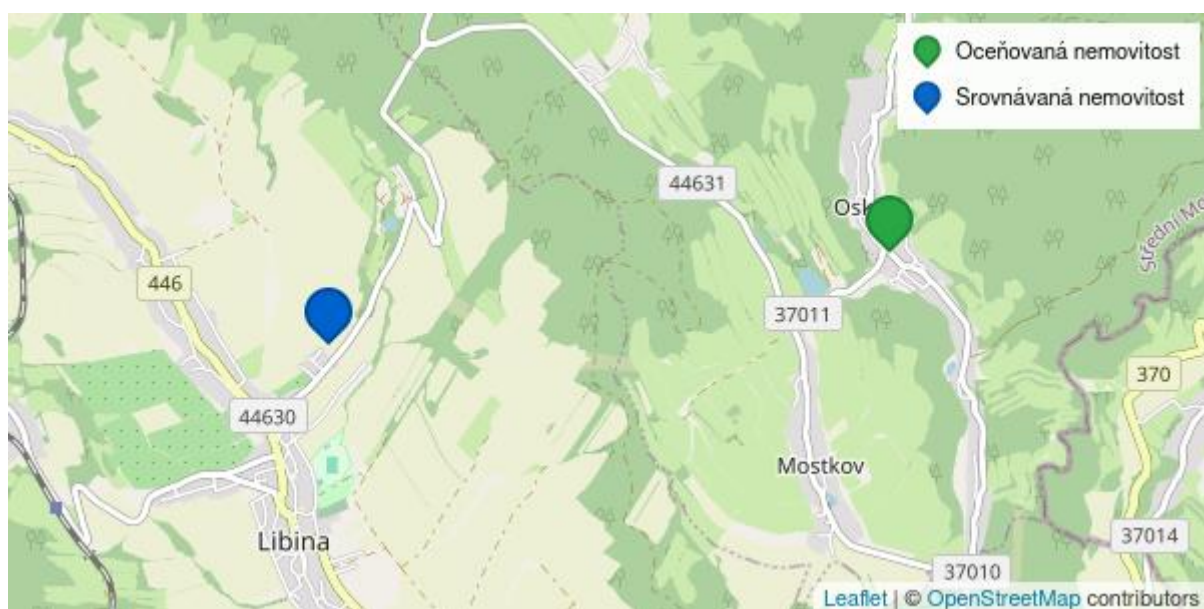
Lokalita	Libina č.p. 363, okres Šumperk	Cena	2 400 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	1
Užitná plocha	80 m ²	Dispozice	3+1

Prodej zděného, rekonstruovaného bytu 3+1 s oplocenou zahradou, garáží, dílnou a pergolou. Byt má 80m2 a nachází se v 1.NP cihlové domu v okrajové části obce Libina. Nové rozvody elektřiny, vody, odpady, nově omítky, podlahy, zateplení stropů, vnitřní dveře. Topení el., podlahové plus kvalitní krbová kamna. K bytu náleží půdní prostor, sklepní kóje a původní kotelna s vyvložkováním komínem. Klidné místo s krásným výhledem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

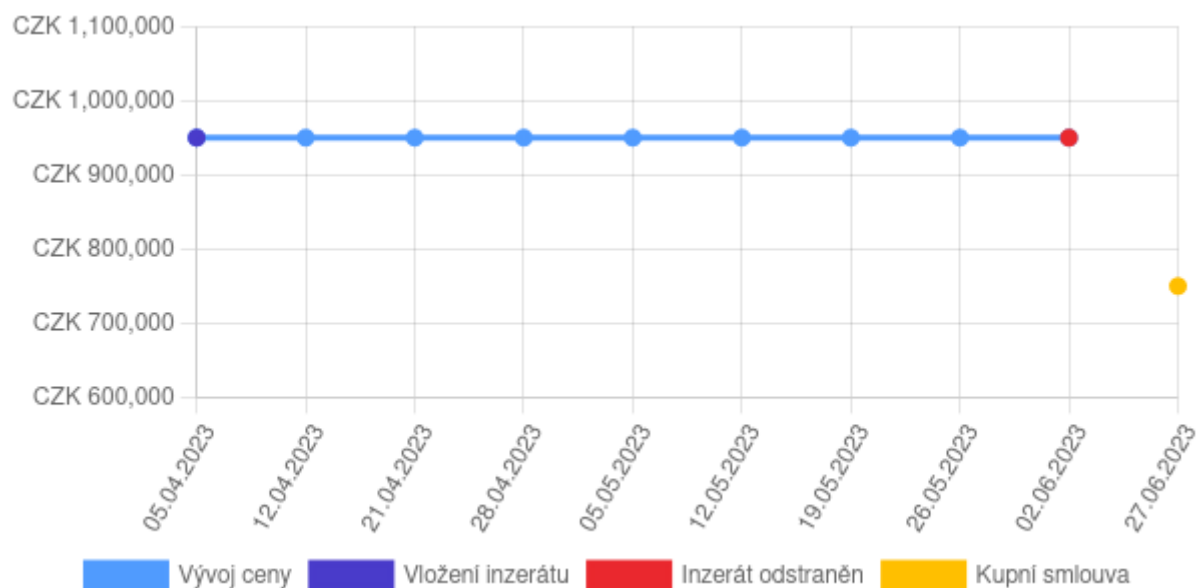


Byt, 59 m², Kamenná č.p. 97, okres Šumperk

Celková cena: 750 000 Kč

Lokalita: Kamenná č.p. 97, okres Šumperk

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



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

Lokalita	Kamenná č.p. 97, okres Šumperk	Cena dle KS	750 000 Kč
Datum podpisu KS	27.06.2023	Číslo řízení	V-4310/2023-809
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	3	Podlahová plocha	59 m ²
Užitná plocha	62 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	4

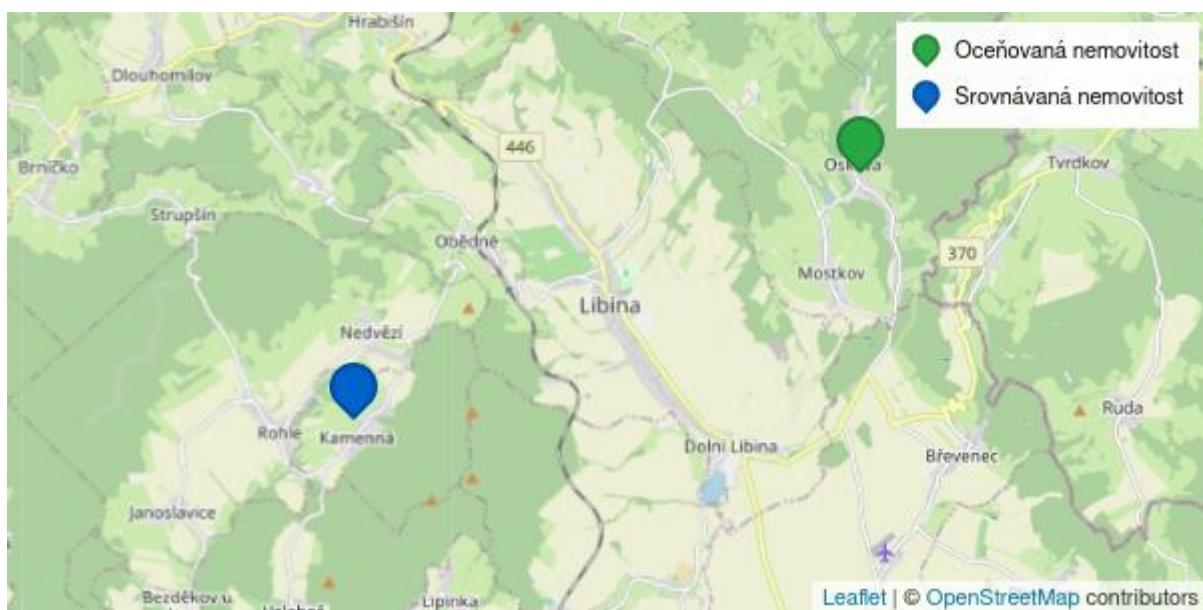
Nabízím Vám ke koupi byt 3+1 v revitalizovaném panelovém domě v obci Kamenná. Byt je v osobním vlastnictví, původním stavu a nachází se ve 4. nadzemním podlaží bytového domu bez výtahu. Celková plocha bytu s příslušenstvím je 62,11m²: kuchyně 8,72 m², obývací pokoj 18,37 m², pokoj 12,42 m², pokoj 11,15 m², předsiň 5,52 m², koupelna 2,1 m², WC 0,95 m², sklep (potraviny) 0,96 m² a sklep (palivo) 1,92m². Elektrický bojler Tatramat má 2 roky. Topení je lokální, elektrické. V domě jsou funkční komíny, takže další možností topení je krbem nebo kamnami. Měsíční celkové zálohové platby na energie se pohybují okolo 1.500,- Kč. Čtvrtletní zálohové platby (2 osoby) byly 2.996,-Kč z čehož za elektřinu 1.210,-Kč (topení, vaření, ohřev vody), zálohy 1.786,-Kč (z toho anuita úvěru na revitalizaci 1.355,-Kč). Ročně se pak platí stočné 1.500,-Kč, komunální odpad 410,-Kč a doplatek za vodu byl bývá kolem 300,-Kč (2 osoby). Bytový dům byl postaven v 60. letech. Před třemi lety proběhla rekonstrukce bytového domu a týkala se zateplení, výměny stoupaček, plastových oken s dvojsklem a zastřešení balkónů. Byt je volný k nastěhování. Pomohu Vám s financováním této nemovitosti.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

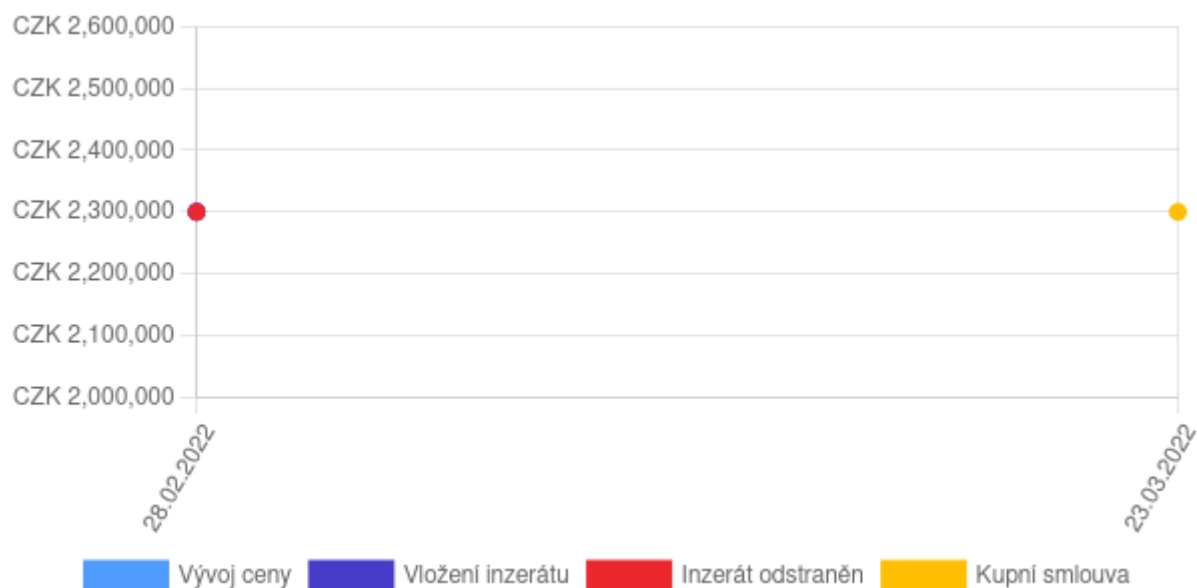


Byt, 72 m², Libina č.p. 764, okres Šumperk

Celková cena: 2 300 000 Kč

Lokalita: Libina č.p. 764, okres Šumperk

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



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

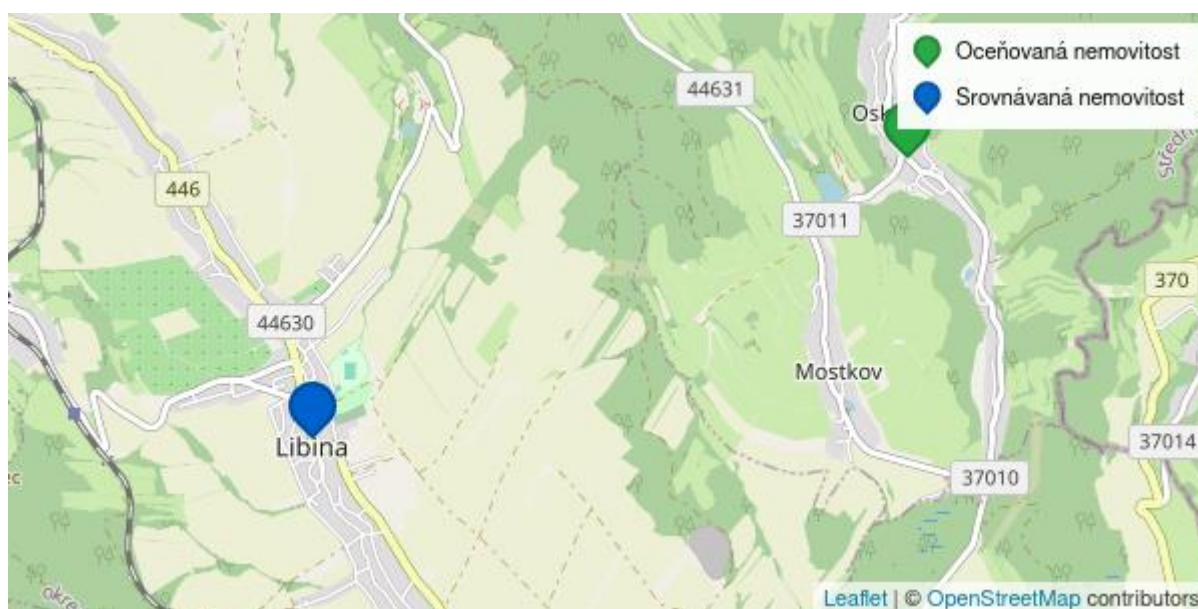
Lokalita	Libina č.p. 764, okres Šumperk	Cena dle KS	2 300 000 Kč
Datum podpisu KS	23.03.2022	Číslo řízení	V-2477/2022-809
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	v případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo prodat nejvýhodnější nabídku
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	3	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	72 m ²	Užitná plocha	72 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Sídlště
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	4
Voda	Vodovod		

Nabízíme k prodeji pěkný byt 3+1 v Libině. Jedná se o klidnou lokalitu s parkem. Byt je po částečné rekonstrukci. Byt se nachází ve 3. patře panelového domu bez výtahu. Součástí bytu je balkon a zděný sklep. Parkování v blízkosti domu. Byt má pěkný výhled do krajiny. Do konce února 2022 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 4,29 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

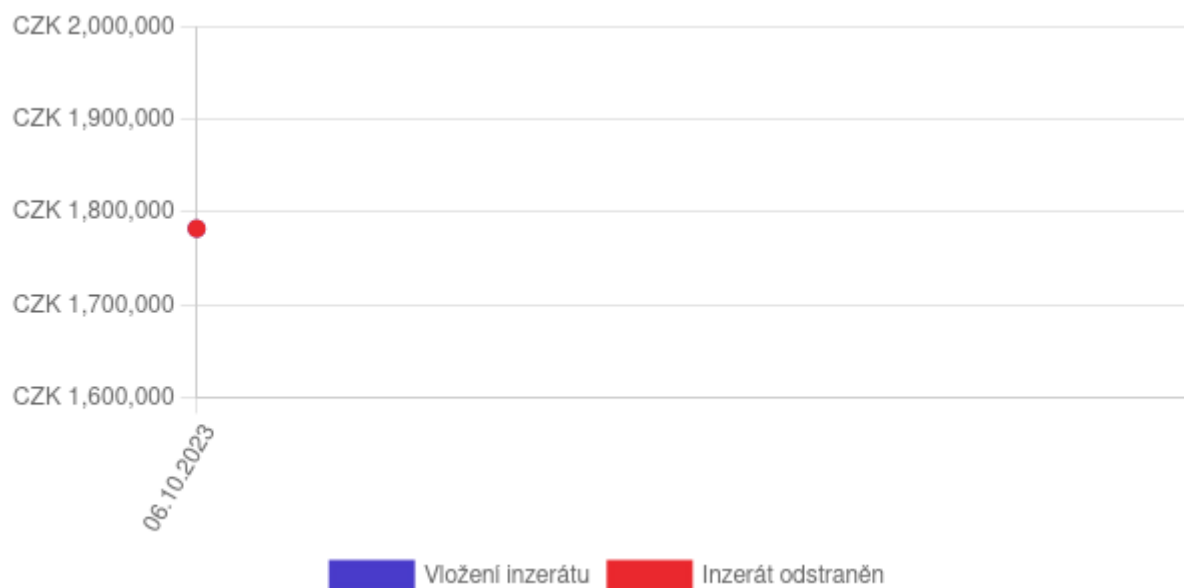


Byt, 58 m², Kamenná č.p. 7, okres Šumperk

Celková cena: 1 782 000 Kč

Lokalita: Kamenná č.p. 7, okres Šumperk

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



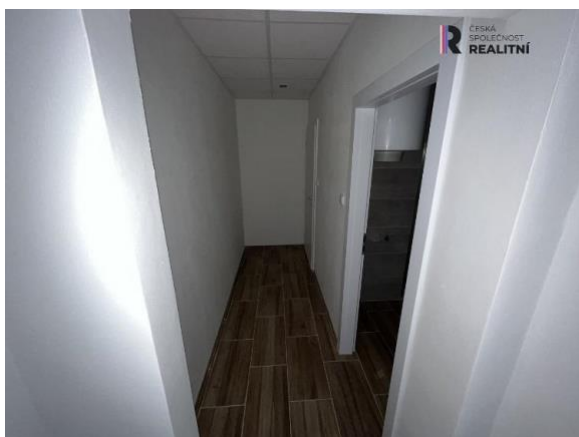
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Kamenná č.p. 7, okres Šumperk	Cena	1 782 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize a právního servisu
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Elektřina	230V	Podlaží bytu	4
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	58 m ²
Dispozice	2+1	Počet nadzemních podlaží domu	5

Nabízíme ke koupi velice vkusně zrekonstruovaný byt dispozičně 2+1 ve 4. patře domu s výtahem v obci Kamenná. Byt prošel v první polovině roku 2023 kompletní rekonstrukcí - nové plovoucí podlahy v obytných místnostech, nové rozvody elektřiky, nové omítky, obložky a dveře, parapety na oknech, podhledy v chodbě a koupelně, nová koupelna s nadstandardním sprchovým koutem o rozměru 120x100 cm, nová toaleta, obklady a dlažba, v kuchyni nová kuchyňská linka s přípravou zesílené elektřiky buď na indukční nebo varnou desku, příprava na myčku o šířce 45 cm. V koupelně bojler na ohřev vody s kapacitou 80 l a přípravou na pračku. Veškerá stropní světla jsou v LED provedení. K bytu patří lodžie a sklepní kóje. Vstup do bytu je opatřen protipožárními dveřmi. Byt je situován jiho-západně s pěkným výhledem na okolní vrchovinu. V domě je výtah a parkování je bezproblémové hned u domu. Nízké náklady na bydlení jsou další výhodou. V případě koupě na hypotéku zajistíme srovnání nabídek od bankovních institucí. Pro další informace, termíny prohlídek či možnost financování kontaktujte makléře zakázky.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

