

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065349/2025

Zadavatel znaleckého posudku: INSTITUT PRO ŘEŠENÍ ÚPADKU v.o.s.
Mgr. Alice Šmejkalová
[REDAKCE]
insolvenční správce dlužníků Josef Horníček a
Tereza Horníčková, [REDAKCE]

Číslo jednací: KSOL 41 INS 1649/2025

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: Sadová č.p. 467, Postřelmov, okres Šumperk

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno
na místě předmětu ocenění dne:** 09.09.2025

Zpracováno ke dni: 09.09.2025

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 21 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 467/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4545/10000 na společných částech budovy č.p. 467 a pozemcích parc. č. 1384/10, 1384/11, 1384/12, 1384/13 a 1390 v obci Postřelmov, okres Šumperk, katastrální území Postřelmov na listu vlastnictví č. 1336.

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. 370/2024 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. 467/1
Adresa předmětu ocenění:	Sadová č.p. 467, Postřelmov, okres Šumperk
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Šumperk
Obec:	Postřelmov
Ulice:	Sadová
Katastrální území:	Postřelmov
Počet obyvatel:	2 987
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 308,00 Kč/m²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - sousedí se Zábřehem na Moravě	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - železniční a autobusové zastávky	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - obchody, služby, lékaři, škola, pošta, sportovní a kulturní zařízení	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 031,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 09.09.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - paní Horníčková.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Horníček Josef, [REDACTED]	1/2
Horníčková Tereza, [REDACTED]	1/2

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 467/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4545/10000 na společných částech budovy č.p. 467 a pozemcích parc. č. 1384/10, 1384/11, 1384/12, 1384/13 a 1390 v obci Postřelmov, okres Šumperk, katastrální území Postřelmov na listu vlastnictví č. 1336.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Typ bytového domu - typový objekt k bydlení. Stavba má 3 nadzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je montované konstrukce na bázi dřevní hmoty, základy má betonové izolované, stropy jsou s rovnými podhledy, střecha je sedlová, krytinu tvoří vlnité desky a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je zateplen. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, půda, schodiště a kotelna.

Objekt byl postaven katastr nemovitostí v roce 1980. V letech 2021-2022 proběhla rekonstrukce bytového domu – okna, vchodové dveře, fasáda. Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

1.NP		
Příslušenství	Sklep	2,94 m ²
Příslušenství	Sklep	3,35 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Chodba	5,80 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	19,19 m ²
Příslušenství	Balkón	5,97 m ²
Pokoj	Pokoj	12,42 m ²
Pokoj	Ložnice	11,95 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,00 m ²
Koupelna, WC	WC	1,76 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,84 m ²
Podlahová plocha		61,97 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		74,23 m ²

V letech 2021-2022 proběhla celková rekonstrukce bytové jednotky. Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na východ a západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo a na WC se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné částečně prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou plastové bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: vinylová

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha, vinylová

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, 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 není zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní kotel na tuhá paliva umístěný v přízemí domu, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Oplocení pozemku - oplocení je v majetku cizích osob (oplocení je příslušenstvím okolních nemovitostí). Trvalé porosty - ovocné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1433/1	ostatní plocha	Obec Postřelmov, Komenského 193, 78969 Postřelmov

Bytový objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V obci 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 docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a 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 objekt k bydlení
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	1980
	Rozsah rekonstrukce domu	2021-2022: okna, vchodové dveře, fasáda
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	montovaná na bázi dřevní hmoty
	Stropy	s rovnými podhledy
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	vlnité desky
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, půda, schodiště, kotelna
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	2		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	východ, západ		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové bezpečnostní		
	Typ zárubní	obložkové		
	Vnitřní dveře	dřevěné částečně prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		
		Příslušenství	Sklep	2,94 m ²
		Příslušenství	Sklep	3,35 m ²
2.NP				
Ostatní prostory		Chodba	5,80 m ²	
Pokoj		Obývací pokoj	19,19 m ²	
Příslušenství	Balkón	5,97 m ²		

		Pokoj	Pokoj	12,42 m ²
		Pokoj	Ložnice	11,95 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	8,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,76 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,84 m ²
		Podlahová plocha		61,97 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		74,23 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v bytě	kotel na tuhá paliva v přízemí domu		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	bojler		
	Podlahy v bytě	chodba: vinylová koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha, vinylová		
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý		
	Rekonstrukce	2021-2022: celková rekonstrukce bytové jednotky		

Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	oplocení je v majetku cizích osob (oplocení je příslušenstvím okolních nemovitostí)
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a 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 09.09.2025 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 majtkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná 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 majtkových (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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,945}$$

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 ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,964}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

1. Bytová jednotka č. 467/1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2022
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 114,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
chodba:	(1,938*2,992) * 1,00 = 5,80 m ²
obývací pokoj:	(4,513*3,730+0,729*3,253 * 1,00 = 19,20 m ²
balkon:	(0,810*7,373) * 0,17 = 1,02 m ²
pokoj:	(4,504*2,764) * 1,00 = 12,45 m ²
ložnice:	(3,699*3,227) * 1,00 = 11,94 m ²
kuchyně:	(2,302*3,482) * 1,00 = 8,02 m ²
WC:	(2,571*1,115) * 1,00 = 2,87 m ²
koupelna:	(1,798*1,581) * 1,00 = 2,84 m ²
sklep:	(2,853*1,026) * 0,80 = 2,34 m ²
sklep:	(2,504*1,344) * 0,80 = 2,69 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>69,17 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova – dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	I	-0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - kotelna, půda	II	0,00
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání) - zahrada	III	0,10
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 3 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (3 + 15) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,910 = \mathbf{0,956}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,945}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 42\,114,- \text{ Kč/m}^2 * 0,956 = 40\,260,98 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 69,17 \text{ m}^2 * 40\,260,98 \text{ Kč/m}^2 * 0,945 * 1,020 = 2\,684\,318,83 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 684 318,83 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,945}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,945 * 1,000 * 1,020 = 0,964$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	1 031,-	0,964		993,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1384/10	48	993,88	47 706,24
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1384/11	89	993,88	88 455,32
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1384/12	28	993,88	27 828,64
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - zeleň	1384/13	97	993,88	96 406,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1390	79	993,88	78 516,52
Stavební pozemky - celkem			341		338 913,08

Pozemky - cena zjištěná celkem = **338 913,08 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 338 913,08 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **338 913,08 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **2 684 318,83 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 338 913,08 Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 545 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

338 913,08 Kč * 4 545 / 10 000 = 154 035,99 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 154 035,99 Kč

Bytová jednotka č. 467/1 - cena zjištěná = **2 838 354,82 Kč**

Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

1. Bytová jednotka č. 467/1	2 838 354,80 Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 684 318,83 Kč
1.2. Pozemky	154 036,- Kč
	<hr/>
	= 2 838 354,80 Kč

Cena zjištěná - celkem: 2 838 354,80 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 838 350,- 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. 467/1

Bytová jednotka č. 467/1, Sadová č.p. 467, Postřelmov, okres Šumperk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sadová č.p. 467, Postřelmov, okres Šumperk	62 m ²	montovaná na bázi dřevní hmoty	velmi dobrý	balkon, dva sklepy, podíl na zahradě	
1	Závořická č.p. 557, Postřelmov, okres Šumperk	65 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	
2	U mýta č.p. 438, Postřelmov, okres Šumperk	72 m ²	cihlová	dobrý	dva balkony, sklep	
3	U mýta, Postřelmov, okres Šumperk	78 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	48 387,69 Kč	1	48 387,69 Kč	1	0.99	1.1	0.85	0.97	1	0.89788	53 891,01 Kč
2	43 750,00 Kč	1	43 750,00 Kč	1	0.96	1.2 ¹	0.9	0.98	1	1.01606	43 058,31 Kč
3	41 025,64 Kč	1	41 025,64 Kč	1	0.94	1.1	0.85	0.97	1	0.85253	48 122,06 Kč
Celkem průměr										48 357,13 Kč	
Minimum										43 058,31 Kč	
Maximum										53 891,01 Kč	
Směrodatná odchylka - s										5 420,18 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										42 936,95 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										53 777,30 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K3; č.2] oceňovaná nemovitost se nachází v domě montovaném na bázi dřevní hmoty, srovnávaná nemovitost se nachází ve zděném domě											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost se nachází v panelovém domě, ale je větší, v horším stavu a má menší příslušenství. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost se nachází ve zděném domě, ale je větší, v horším stavu a má menší příslušenství. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy téměř roven 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost se nachází v panelovém bytovém domě, ale je větší, v horším stavu a má menší příslušenství. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

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

$$48\,357,13 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 62 \text{ m}^2$$

$$= 2\,998\,142 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2 998 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 467/1, Sadová č.p. 467, Postřelmov, okres Šumperk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sadová č.p. 467, Postřelmov, okres Šumperk	62 m ²	montovaná na bázi dřevní hmoty	velmi dobrý	balkon, dva sklepy, podíl na zahradě	
1	Závořická č.p. 557, Postřelmov, okres Šumperk	65 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	
2	U mýta č.p. 438, Postřelmov, okres Šumperk	72 m ²	cihlová	dobrý	dva balkony, sklep	
3	U mýta, Postřelmov, okres Šumperk	78 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	48 387,69 Kč	1	48 387,69 Kč
2	43 750,00 Kč	1	43 750,00 Kč
3	41 025,64 Kč	1	41 025,64 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	41 025,64 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	48 387,69 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.18
Střední hodnota			44 387,78 Kč
Medián			48 387,69 Kč
Rozdíl max-min			7 362,05 Kč

Základní cena: 44 387,78 Kč/m²

Úprava ceny: 44 387,78 Kč * 1,0000 = 44 387,78 Kč/m²

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

44 387,78 Kč/m²

* 62 m²

= 2 752 042 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 752 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 467/1, Sadová č.p. 467, Postřelmov, okres Šumperk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sadová č.p. 467, Postřelmov, okres Šumperk	62 m ²	montovaná na bázi dřevní hmoty	velmi dobrý	balkon, dva sklepy, podíl na zahradě	
1	Závořická č.p. 557, Postřelmov, okres Šumperk	65 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	
2	U mýta č.p. 438, Postřelmov, okres Šumperk	72 m ²	cihlová	dobrý	dva balkony, sklep	
3	U mýta, Postřelmov, okres Šumperk	78 m ²	panelová	dobrý	lodžie, sklep	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny		Cena po objektivizaci
1	48 387,69 Kč	1	48 387,69 Kč
2	43 750,00 Kč	1	43 750,00 Kč
3	41 025,64 Kč	1	41 025,64 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	41 025,64 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	48 387,69 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.18
Aritmetický průměr			44 387,78 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy		Četnost	Pravděpodobnost	
41 025,64 Kč	až	43 479,66 Kč	1	0.33
43 479,67 Kč	až	45 933,68 Kč	1	0.33
45 933,69 Kč	až	48 387,69 Kč	1	0.33

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 838 350 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 998 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 752 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 544 000 Kč do 3 000 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- velmi dobrý stav nemovitosti	
- klidná lokalita	

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. 467/1, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4545/10000 na společných částech budovy č.p. 467 a pozemcích parc. č. 1384/10, 1384/11, 1384/12, 1384/13 a 1390 v obci Postřelmov, okres Šumperk, katastrální území Postřelmov na listu vlastnictví č. 1336.

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

3 000 000,- Kč

Slovy: třimiliony 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 16.09.2025

XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář

Digitálně
podepsal XP
invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum:
2025.09.17
09:09:20 +02'00'

Ing. Jana
Fichnová

Digitálně podepsal
Ing. Jana Fichnová
Datum: 2025.09.17
11:17:05 +02'00'

Martin
Málek

Digitálně
podepsal Martin
Málek
Datum:
2025.09.17
09:08:56 +02'00'

František
Kořínek

Digitálně podepsal
František Kořínek
Datum: 2025.09.17
09:59:39 +02'00'

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 065349/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.01.2025 00:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOL 41 INS 1649 / 2025 pro Institut pro řešení úpadku, v.o.s.

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 540773 Postřelmov
Kat.území: 726176 Postřelmov List vlastnictví: 1336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Horníček Josef, [REDACTED]	[REDACTED]	1/2
Horníčková Tereza, [REDACTED]	[REDACTED]	1/2

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	467/1	byt		byt.z.	4545/10000
Vymezeno v:					
Budova		Postřelmov, č.p. 467, bydlení, LV 1203 na parcele	1390, LV 1203		
Parcela	1384/10	ostatní plocha	zelen		48m2
	1384/11	ostatní plocha	zelen		89m2
	1384/12	ostatní plocha	zelen		28m2
	1384/13	ostatní plocha	zelen		97m2
	1390	zastavěná plocha a nádvoří			79m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

sml.č. ZN/0757622119

pro veškeré existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky:

1) na zaplacení jistiny úvěru dle smlouvy o poskytnutí úvěru č. [REDACTED] ve výši 1.802.000,00 Kč

2) veškeré další pohledávky vzniklé do 15.11.2056, až do celkové výše 1.802.000,00 Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 467/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.

ZN/0757622119 ze dne 19.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2021 14:29:28. Zápis proveden dne 10.06.2021.

V-4430/2021-809

Pořadí k 19.05.2021 14:29

o Zákaz zcizení

s výjimkou převodu: Josef Horníček, [REDACTED], Tereza Horníčková, [REDACTED]
po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

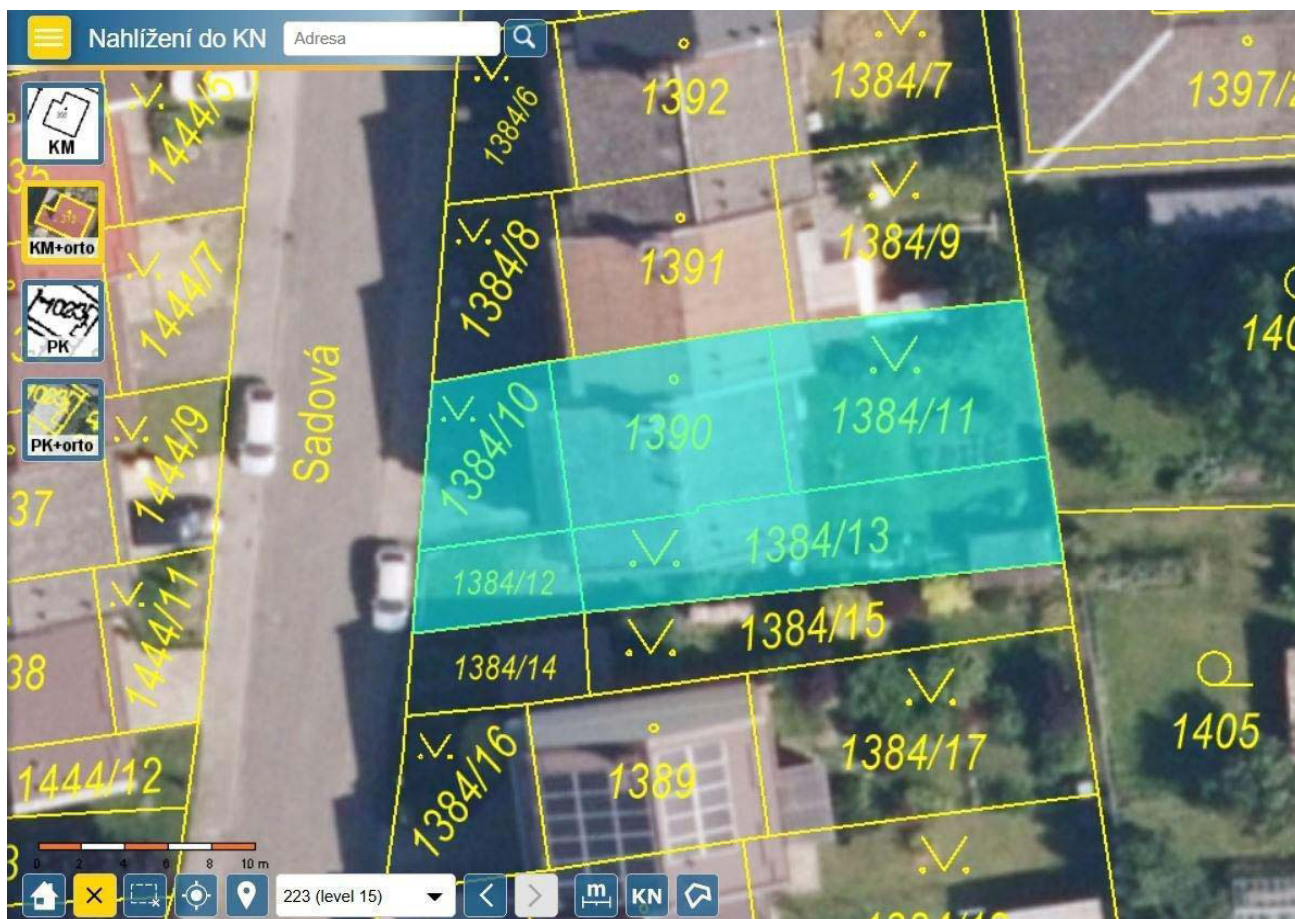
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

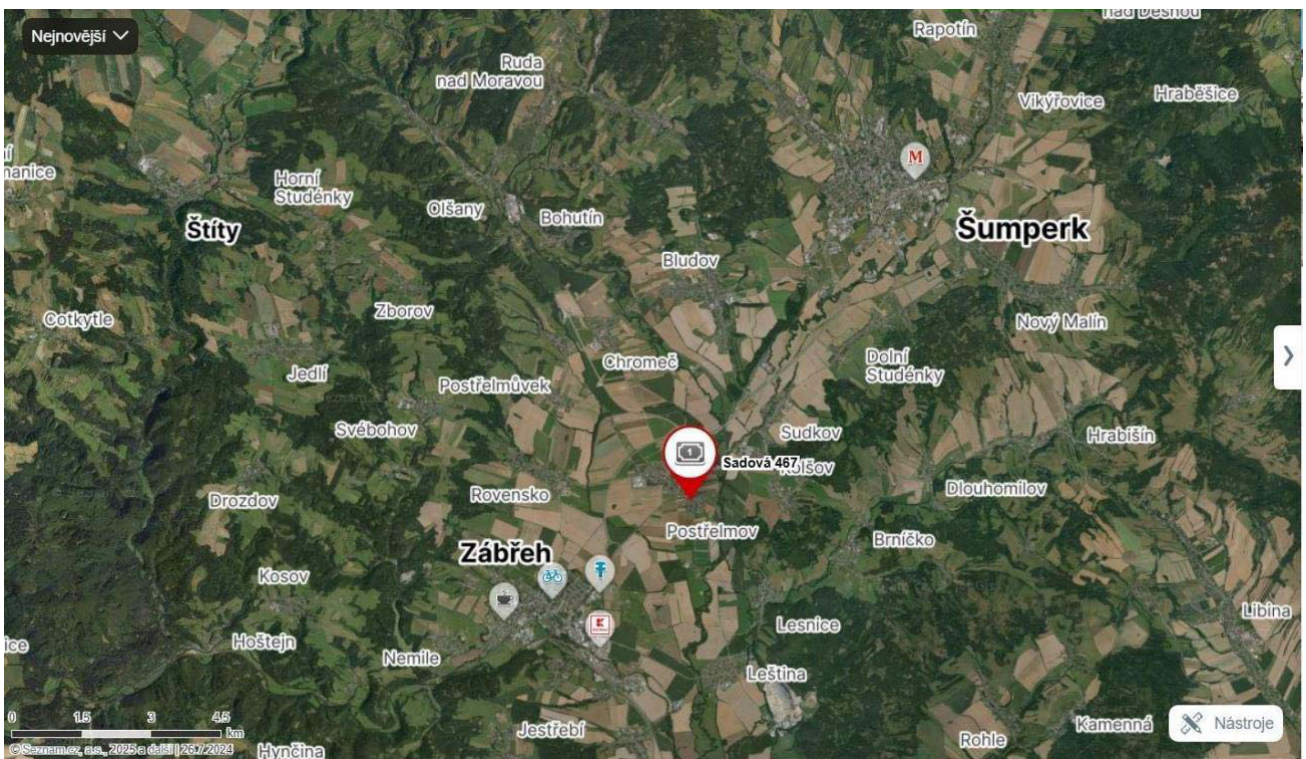
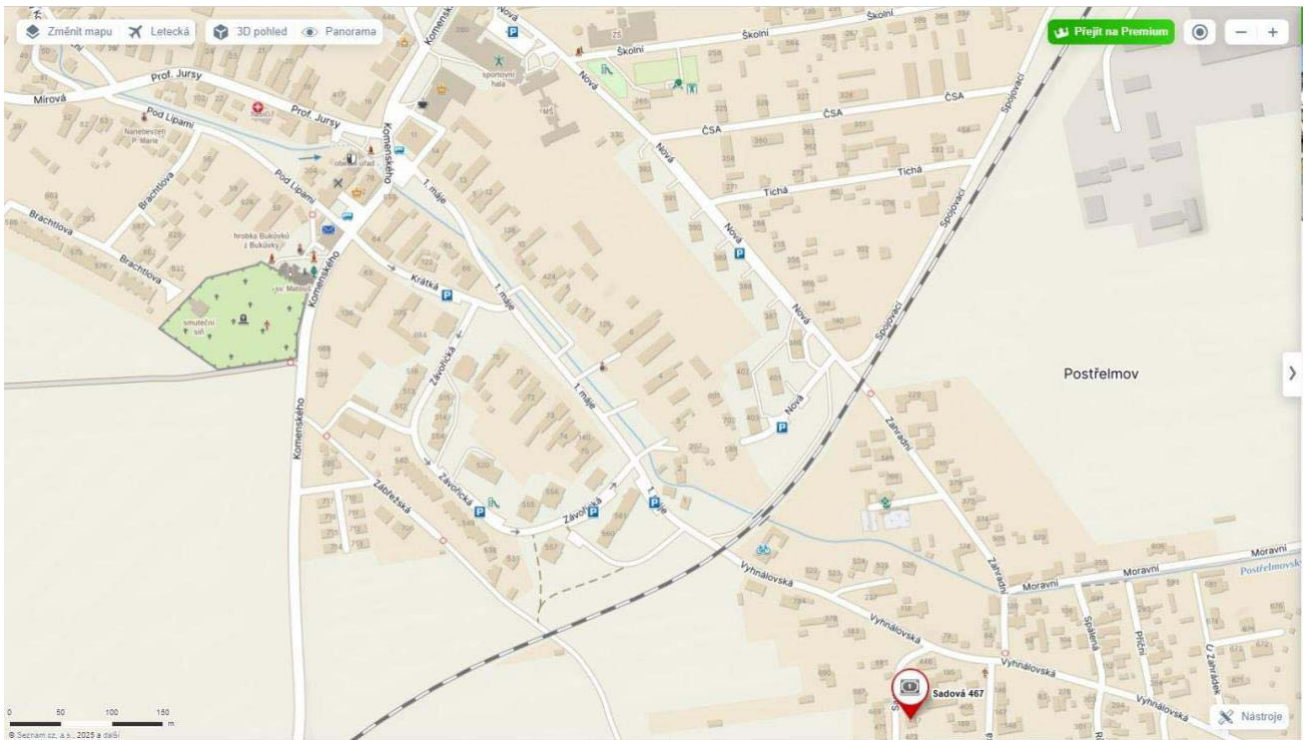
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 1

Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

The screenshot displays a web-based flood information system. The main map area shows an aerial view of a residential area with a red line indicating a boundary or path. A cyan-colored flood zone is visible on the right side of the map. The interface includes a search bar with the text 'postřelmov 1390', navigation controls, and a legend on the right side. The legend lists various flood zones and features, with 'Záplavová území Q100' selected. Below the map, there is a table with three columns: 'Parcely', 'Druh číslování', and 'Veřejný dálkový přístup'. The table contains information about the cadastral name, parcel number, and area of the plot.

postřelmov 1390

100 m 1 : 3 780

S-TISK / Krovak East North
X=566 801 539 Y=-1 085 047 605
WGS 84
X=49°54'6.3607"N Y=16°58'43.4525"E

Powered by Hydrossoft, Veleslavín — © 2024 ČUZK

Legenda

- toky)
- Říční síť (bezejmenné toky)
- Aktivní zóny Q100
- Záplavová území Q5
- Záplavová území Q20
- Záplavová území Q100
- Záplavová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda
- Správní členění

Dotaz

Měření

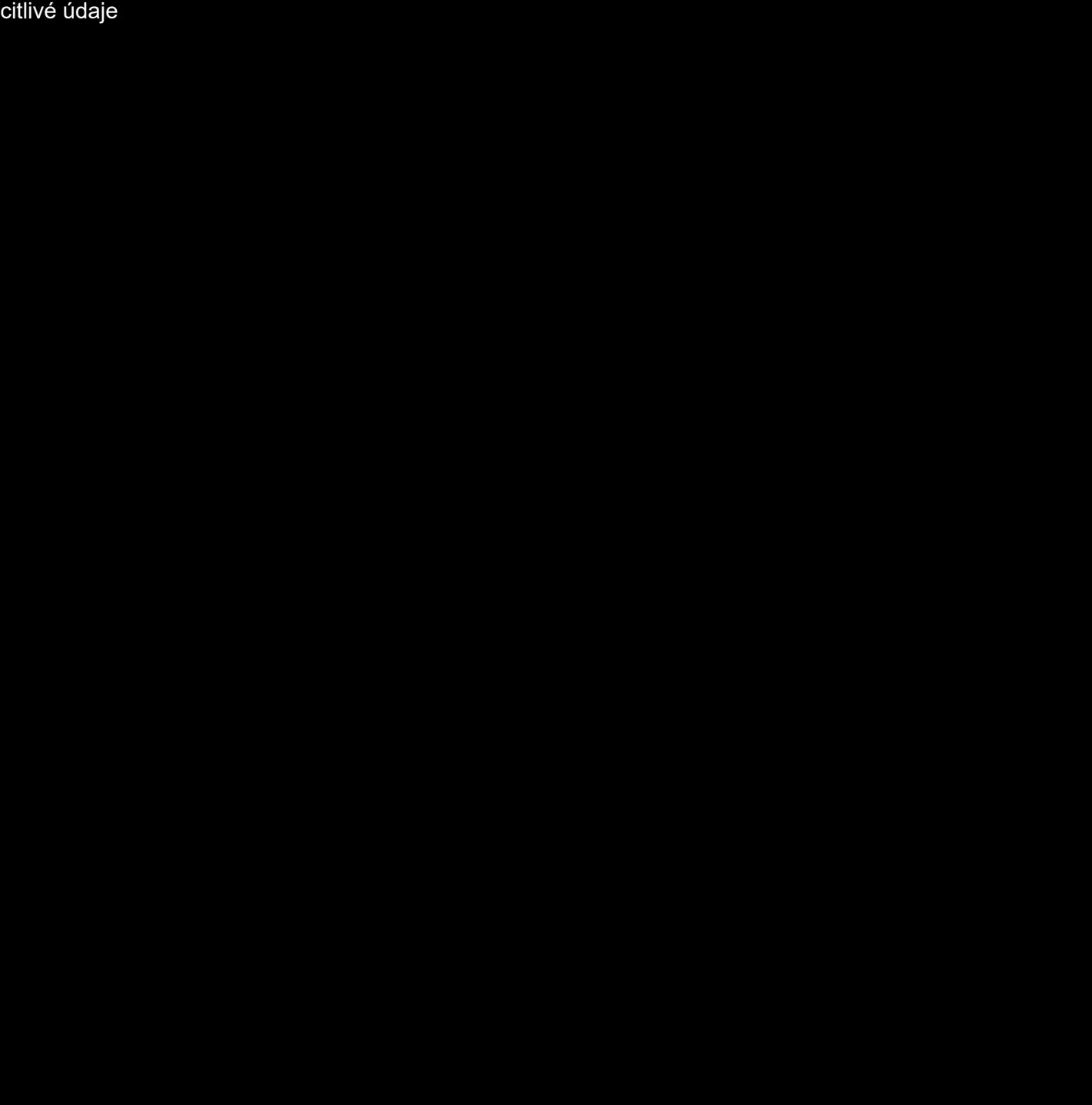
Tisk

Parcely


Název katastru: Postřelmov Parcelní číslo: 1390 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří	Druh číslování: Pozemková Výměra parcely: 79 m ²	Veřejný dálkový přístup - Výpis: Veřejný dálkový přístup - Mapa:
---	--	---

Fotodokumentace předmětu ocenění

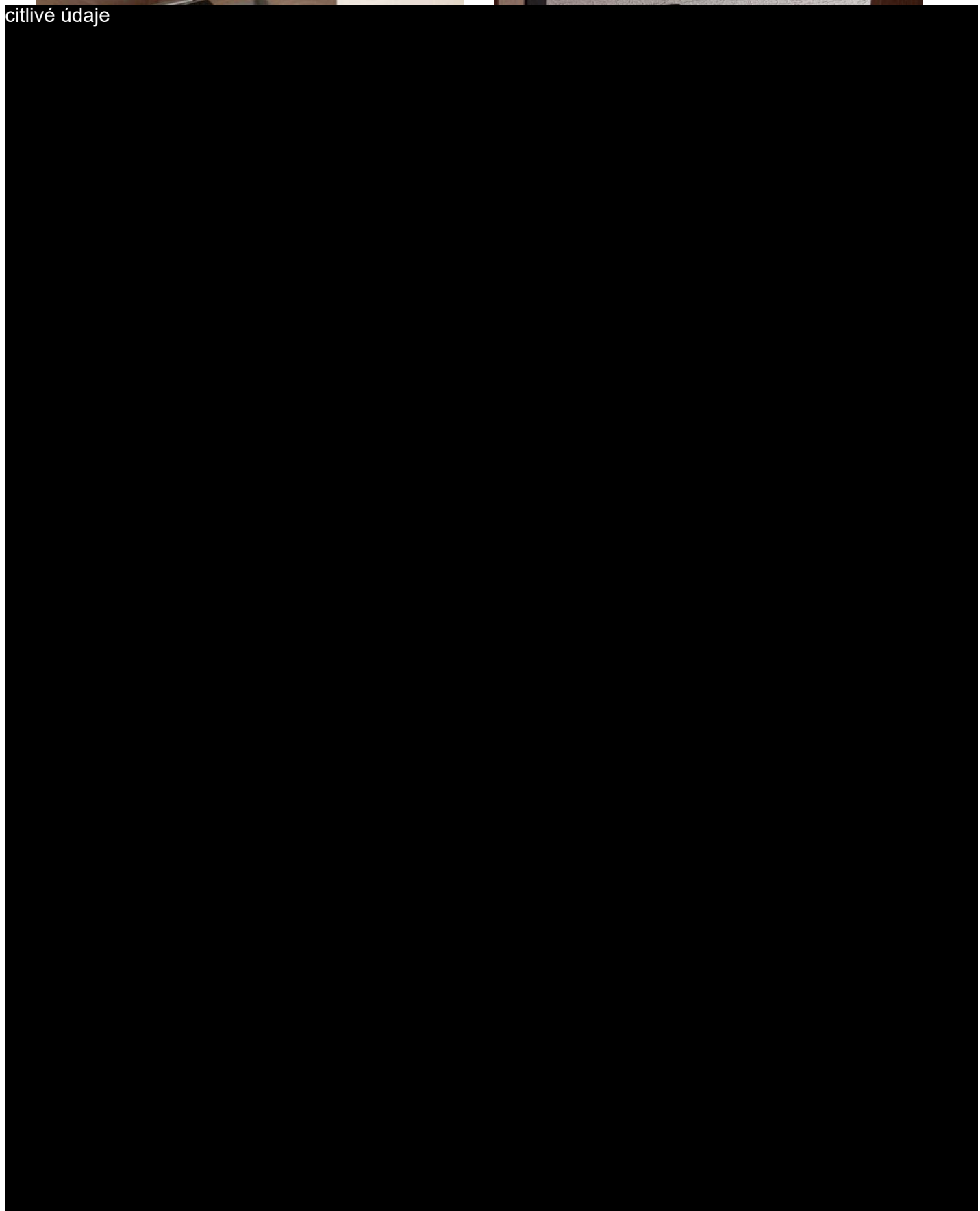
citlivé údaje



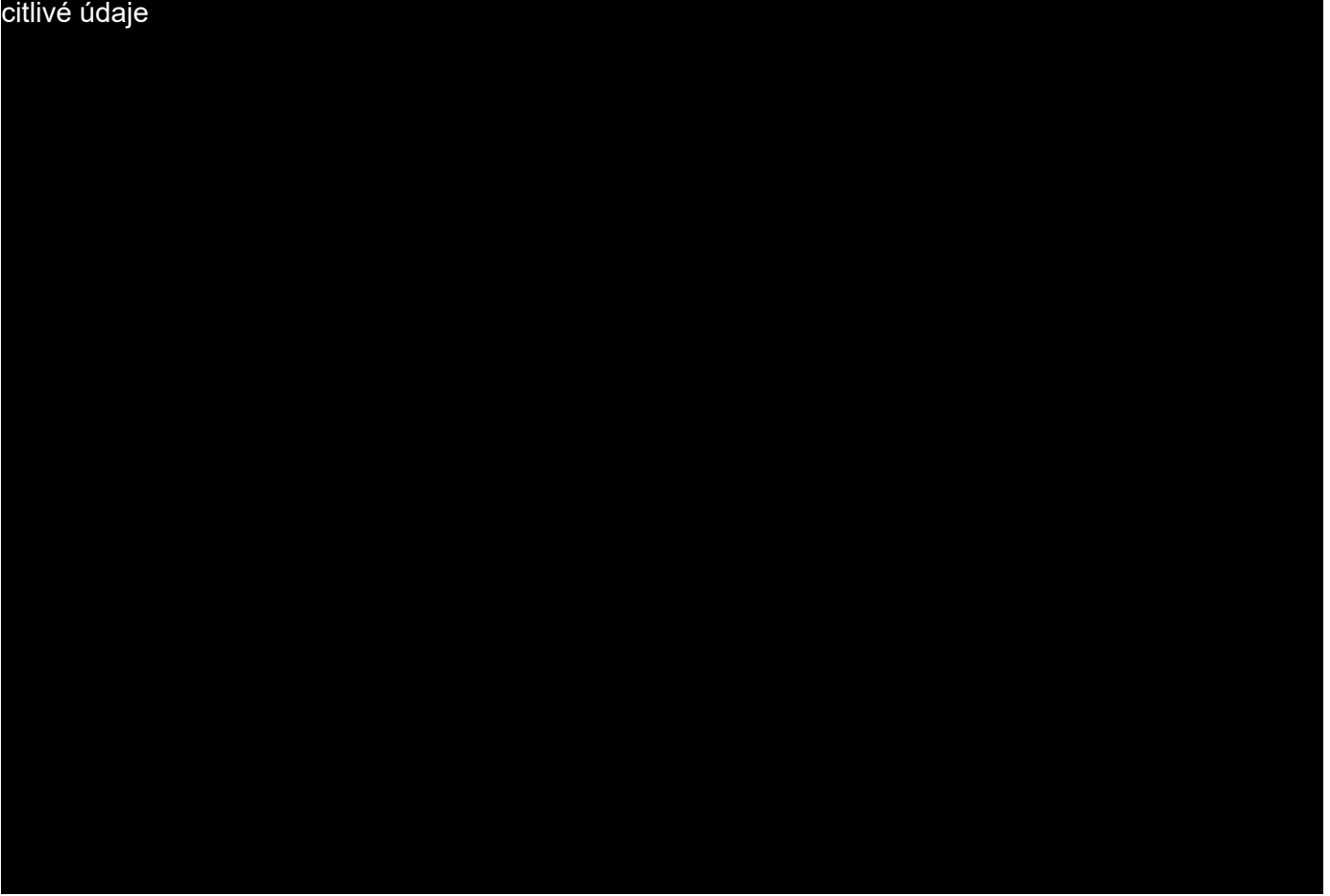
citlivé údaje



citlivé údaje



citlivé údaje



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

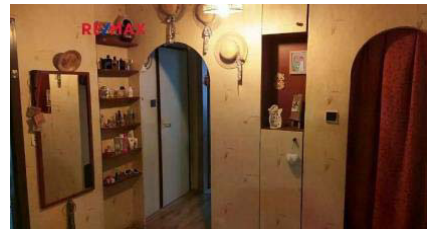
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Závořická č.p. 557, Postřelmov, okres Šumperk	Cena dle KS	3 145 200 Kč
Právní účinky ke dni	04.12.2024	Číslo řízení	V-8698/2024-809
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	4
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	73 m ²	Podlahová plocha	65 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Sídlště
Příjezdová cesta	Asfaltová		

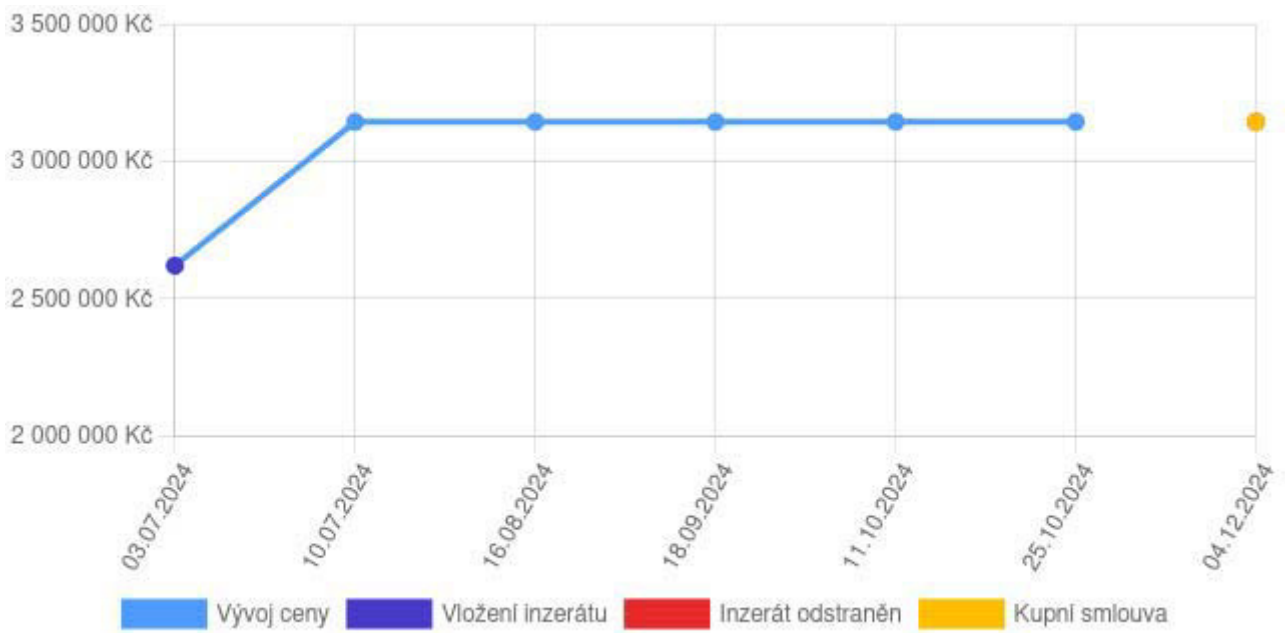
Nabízíme Vám ke koupi slunný byt o dispozici 3+1 v žádané obci Postřelmov. Byt v osobním vlastnictví s lodžii se nachází v prvním nadzemním podlaží revitalizovaného bytového domu na ulici Závořická. Podlahová plocha bytu je 73 m² včetně lodžie, sklep má podlahovou plochu dalších 8,2 m². Byt disponuje třemi neprůchozími pokoji, prostornou kuchyní a větší předsíní. Koupelna a samostatné WC je původní. V celém bytě je plovoucí podlaha. Interiér bytu je v původním udržovaném stavu s okny na jiho-východ a západ. Dům má vlastní plynovou kotelnu na vytápění i ohřev vody (nízké náklady na provoz). Jde o ideální nabídku bytu k vlastní rekonstrukci, ale nic nebrání okamžitému užívání. Okolí domu disponuje veškerou občanskou vybaveností, včetně dostateku parkovacích míst. Jako realitní makléř s mnohaletou zkušeností mohu tuto nabídku doporučit a zvu Vás na prohlídku.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

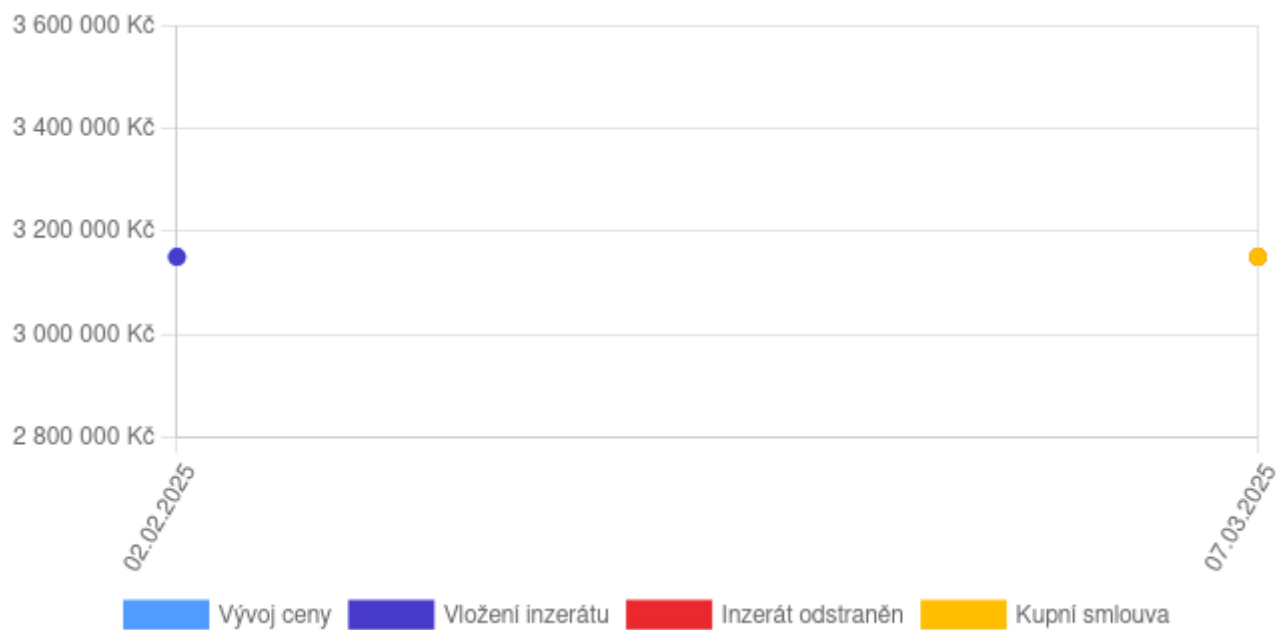
Lokalita	U mýta č.p. 438, Postřelmov, okres Šumperk	Cena dle KS	3 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.03.2025	Číslo řízení	V-1615/2025-809
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	4
Výtah	Ano	Elektrina	230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	72 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji prostorný byt o dispozici 3+1 se dvěma balkony, který se nachází v žádané lokalitě Postřelmov, U Mýta. Byt je situován v klidném cihlovém domě v 1. nadzemním podlaží a jeho velkou výhodou jsou neprůchozí pokoje, dva balkony a dvě prostorné komory pro pohodlné ukládání věcí, samostatná toaleta a koupelna s vanou. Kuchyně prošla částečnou rekonstrukcí a celý byt je udržovaný, což mu dodává svěží a příjemný dojem. K bytu náleží také sklep a v domě je k dispozici kolárna, sušárna a další společné prostory. Velkým benefitem je vlastní kotelna umístěná přímo v domě, která zajišťuje efektivní vytápění. Kolem domu se nachází obecní pozemky, které jsou rozděleny na části, jež lze po dohodě s obcí za mírný poplatek využít například jako zahrádku nebo prostor pro dětské hřiště. Tento byt je ideální volbou pro ty, kteří hledají klidné a komfortní bydlení s dostatkem prostoru a výbornou občanskou vybaveností v okolí. Financování Vám dokážeme zajistit. Zveme Vás srdečně na prohlídku.

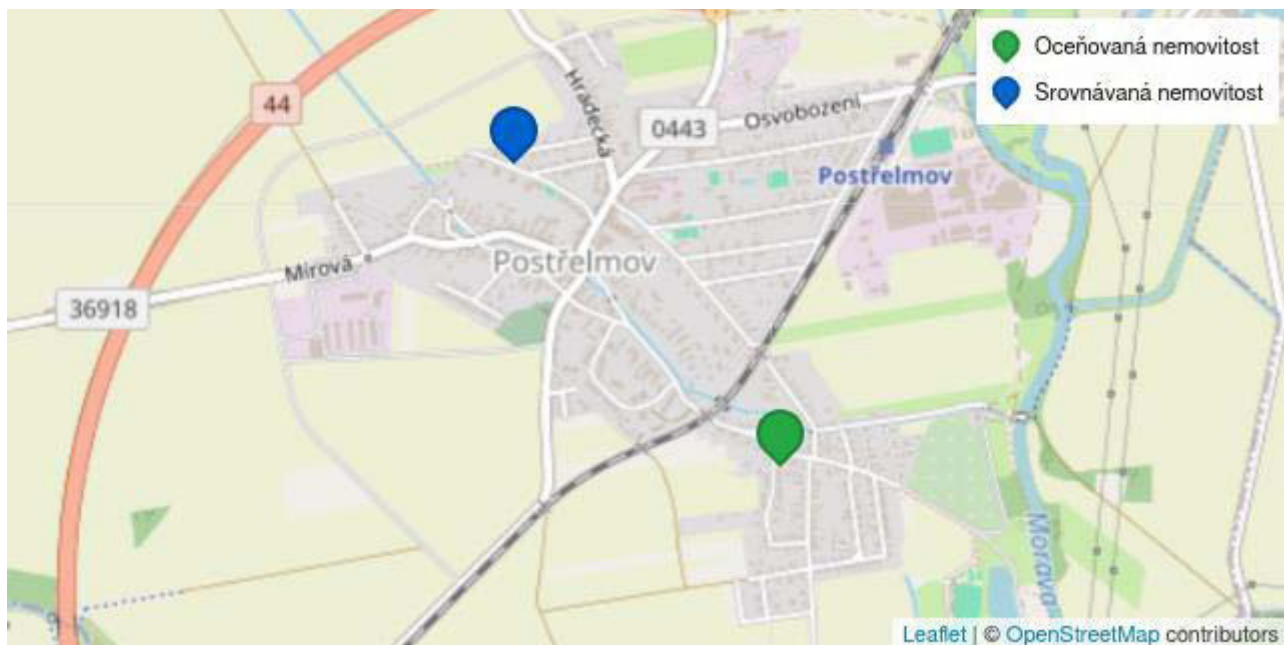
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

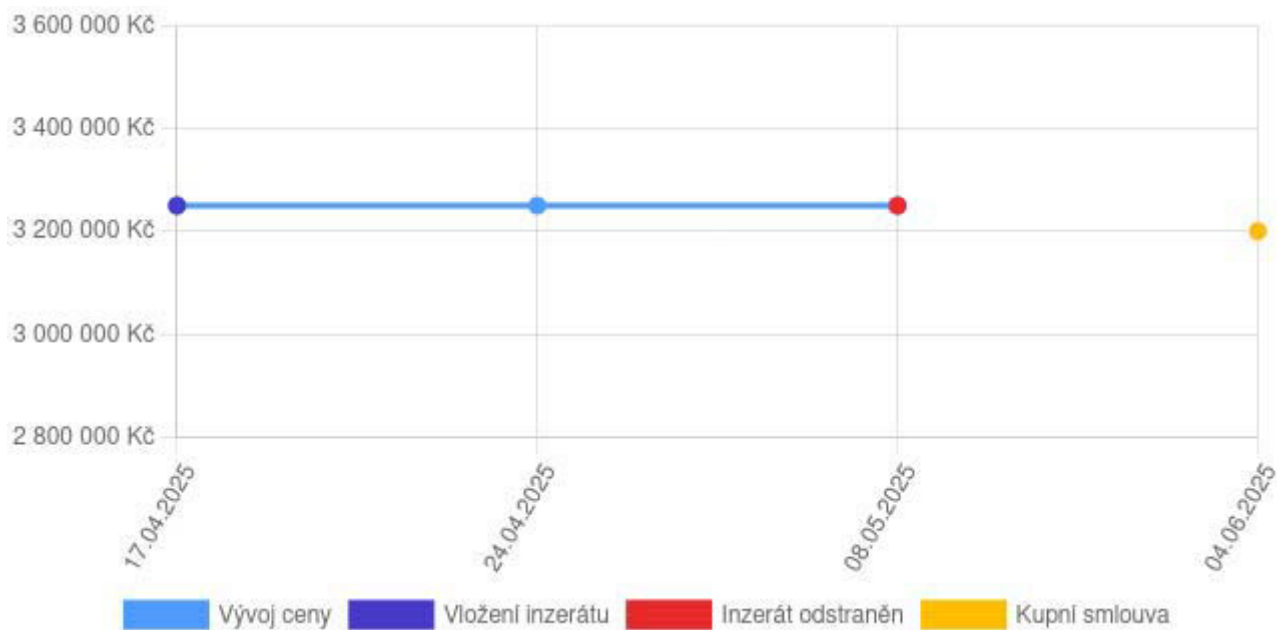
Lokalita	U mýta, Postřelmov, okres Šumperk	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Datum podpisu KS	04.06.2025	Číslo řízení	V-4494/2025-809
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	5	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	78 m ²
Dispozice	3+1	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji prostorný byt o dispozici 3+1 a velikosti 77 m², který se nachází v klidné části obce Postřelmov, a přitom téměř v samotném centru. Byt je situován v žádané lokalitě na ulici U Mýta, s výbornou občanskou vybaveností v bezprostředním okolí – obchody, zdravotní středisko, autobusové zastávky a další služby jsou jen pár kroků od domu. Byt se nachází v původním, ale velmi udržovaném stavu, což nabízí ideální příležitost pro rekonstrukci podle vlastních představ. K bytu náleží prostorná zasklená lodžie orientovaná do klidného vnitrobloku, která poskytuje příjemné místo k odpočinku. Náklady na bydlení na jednu osobu činí 4000 Kč bez záloh na energie. Součástí bytu je také praktická komora, kterou je možné přestavět například na šatnu, a dále prostorná sklepní kóje. Hned vedle domu se nachází oplocené dětské hřiště, ideální pro rodiny s dětmi. Byt je ihned k dispozici a představuje skvělou příležitost pro bydlení v klidném prostředí s výbornou dostupností všech služeb. S financováním vám rádi pomůžeme prostřednictvím našich finančních poradců.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

