

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 09891/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně administrativní podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti - p.č.st.575 jehož součástí je stavba čp. 649 Předměstí - víceúčelový objekt a p.č.1961 zahrada, vše v kat území Svitavy - Předměstí, obec Svitavy, okres Svitavy.

Znalec: René Tomeš
Sportovní 409
500 09 Hradec Králové
telefon: 603203065
e-mail: Tomes@reality-hk.cz
IČ: 72884452 DIČ: CZ5608061217 datová schránka: cxuudhm

Zadavatel: Česká pošta, s.p., IČ: 47114983
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha

Počet stran: 46 vč 17 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: e1

Podle stavu ke dni: 23.1.2024

Vyhotoveno: V Hradci Králové 7.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

vypracovat znalecký posudek o ceně zjištěné podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitostí: p.č.st.575 jehož součástí je stavba čp. 649 Předměstí - víceúčelový objekt a p.č.1961 zahrada, vše v kat území Svitavy - Předměstí, obec Svitavy, okres Svitavy.

1.2. Účel znaleckého posudku

podklad pro prodej z majetku ČR

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru, vyjma skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.1.2024 za přítomnosti paní Ing.Jožiové a znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

znalec při výběru zdrojů dat vycházel z

veřejného seznamu, kterým je Katastrální úřad, který eviduje smlouvy o převodech nemovitých věcí prostřednictvím příslušných pracovišť,

dalším zdrojem je nabídka nemovitých věcí uvedená www.sreality.cz.

Při výběru jsem pro porovnání přihlédl k rozsahu, stavu, účelu využití, poloze, tato kritéria jsou pro porovnání nejzásadnější.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka č. 4710119280 z 17.1.2024

zjištění na místě samém 23.1.2024 od 11 hodin

údaje sdělení paní Ing.Jožiovou - zaměstnanec České pošty, s.p.

list vlastnictví č.4597 z 28.4.2023

kopie katastrální mapy z www.cuzk.cz

www.cuzk.cz

fotodokumentace pořízená v den prohlídky

zaměření stávajícího stavu

půdorysy poskytnuté Ing.Jožiovou

www.sreality.cz nabídka nemovitostí

www.mestaobce.cz

www.cuzk.cz dálkový přístup informace o cenách

2.3. Věrohodnost zdroje dat

věrohodnost zdrojů dat - data získaná z veřejného seznamu byla místním šetřením potvrzena, informace o uskutečněných obchodech byly získány z listin získaných z veřejného seznamu.

Nabízené nemovitosti na www.sreality.cz - zdroje nebyly ověřeny.

Dalšími zdroji jsou zákony a prováděcí předpisy, které jsou platné v ČR ke dni stanovení ceny.

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné a je bez závad. Zástavní práva a omezení nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy.

O věrohodnosti zdrojů dat není důvod pochybovat

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - § 19 a § 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákona č. 340/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 344/2013 Sb. (zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon - upraven počet let užívání autorských práv), zákona č. 225/2017 Sb. (rozšířena definice nezastavěných stavebních pozemků) a zákona č. 237/2020 Sb.

Obvyklá cena: §2

(2) 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

§ 1b

Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§2 zák 151/1997Sb.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

dne 23.1.2024 bylo provedeno místní šetření spojené s pořízením fotodokumentace a zaměření nemovitosti za účasti paní Ing. Jožiové.

Byly převzaty dostupné podklady - plány jedn podlaží, skutečné dispozice, list vlastnictví, znalec zajistil snímek kat mapy, provedl průzkum uskutečněných obchodů od roku 2023 a prostřednictvím www.sreality.cz znalec zjistil nabídky v dané lokalitě a okolí v čase ocenění.

Znalec zjistil uskutečněné obchody v místě a okolí - došlo k několika obchodům, byly však vybrány pouze 4 vzorky - uskutečněné obchody s pozemky vč staveb a 2 vzorky s obchody s pozemkem ve Svitavách v blízkosti centra na volném trhu. Pro zjištění obvyklého nájemného bylo vybráno 5 vzorků – nabídka pronájmu bytů a nebyt prostor.

Kritéria pro porovnání byla velikost a poloha nemovitosti, stavebně technický stav, vybavení, rozloha pozemků, jednotkou byla zvolena cena za celou nemovitost, tak jak je uvedeno ve smlouvách- tj. kus, užitná plocha u nabízených nemovitostí byla převzata z inzerce a u zobchodovaných byl stanoven ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží upraven koef 0,8. Zastavěná plocha převzata z veřejného seznamu s kontrolním měřením prostř katastrální mapy, plocha pozemků převzata z katastru.

Byly vybrány vzorky

- prodej domu na náměstí Míru ve Svitavách ke kompletní modernizaci a rekonstrukci, čp 87 včetně pozemku o ploše 214m²

- prodej domu Tyrše a Fügnera čp 650 ve Svitavách - dům přízemní s podsklepením v blízkosti oceňované nemovitosti, k nemovitosti náleží pozemky

- prodej domu Lanškrounská 379 ve Svitavách po rekonstrukci, prodej podílu
- prodej domu čp 843 Milady Horákové Svitavy - restaurace u Zvonečku
- prodej pozemku v ulici Tyrše a Fügnera ve Svitavách ostatní plocha u čp 2271
- prodej pozemku 3465 Tyrše a Fügnera podíl 1/2

nabídka -
prodej vily Vančurova Svitavy s pozemkem

Všechny vzorky byly porovnány s oceňovanou nemovitostí dle užité plochy s úpravou dle uvedených atributů v tabulkách.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla zpracována dle jedn výpočtů.

Postup výpočtu:

Pro oceňovanou nemovitost není možné najít statisticky významný soubor obdobných nemovitostí, u kterých byl v poslední době zrealizován prodej, namísto ceny obvyklé je tedy stanovena tržní hodnota nemovitostí a to pomocí nákladové, výnosové a porovnávací metody.

Zjištěná cena – ocenění provedeno v souladu s platnou vyhláškou

Pozemek samostatný – věcná hodnota – obvyklá cena porovnáním prodaných nemovitostí - zjištěny 2 vzorky

porovnání s nabídkou v místě a čase – zjištěna pouze 1 nabídka s porovnatelnou nemovitostí

porovnání s uskutečněnými obchody v místě a čase zjištěny 4 vzorky

tržní nájemné - porovnání nabídkových cen pronájmů v místě a čase – vzorek nabídky pronájmu v příloze

Dle výše provedených výpočtů znalec stanoví tržní hodnotu a tržní nájemné nemovitých věcí, zjištěnou cenu dle vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Svitavy, k.ú. Svitavy-předměstí
Adresa nemovité věci: Tyrše a Fügnera 649/15, 568 02 Svitavy

Vlastnické a evidenční údaje

Česká pošta, s.p., IČ: 47114983, Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace byla předložena v minimálním rozsahu, pouze půdorysy podlaží - v porovnání se skutečným stavem je až na zanedbatelné odchylky totožný.

Místopis

Svitavy jsou město ležící v Pardubickém kraji v okrese Svitavy, 59 km severozápadně od Olomouce. Žije zde 16186 obyvatel. Jsou součástí Mikroregionu Svitavsko. Svitavy se nacházejí v jihovýchodním výběžku České tabule, známém jako Svitavská pahorkatina, který však už zasahuje do povodí Moravy. Městem protéká řeka Svitava, která pramení v lese nedaleko města.

Předměstí je část okresního města Svitavy. Zcela obklopuje historické jádro Svitav zvané Svitavy-město. Prochází zde silnice II/366.

Oceňovaná nemovitost je situovaná v části obce Předměstí jako nárožní Tyrše a Fugnera a Milady Horákové při veřejná komunikaci.

Ve městě je komplexní vybavenost a infrastruktura.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Pozemky nepravidelného tvaru, stavební pozemek je zastavěný objektem víceúčelovým objektem, stavba je přístupná z ulice Tyrše a Fugnera z veřejného chodníku.

Dvoupodlažní stavba s podsklepením a volným půdním prostorem je napojena na veřejný vodovod, elektro síť, kanalizaci, plyn.

Stavba není užívána, původně poštovna se zázemím v INP a byty v IINP

Dispozice:

Mezipatro 1NP a 2NP	Sklad	1,86
Přízemí	Chodba	10,19
Přízemí	Hala pro veřejnost	38,49
Přízemí	Sklad	12,52
Přízemí	Prostor přepážek	16,58
Přízemí	Prostor přepážek	38,70
Přízemí	Sál doručovatelů	23,60
Přízemí	Komunikace	7,56
Přízemí	Šatna	7,00
Přízemí	Kuchyňka	9,48
Přízemí	WC, umývárna	3,60
Přízemí	Sklad	1,82
Přízemí	Schodiště	9,32
Přízemí	Schodiště	5,20
Přízemí	Kancelář vedoucí	10,88
1. suterén	Schodiště	2,54

1. patro	Schodiště	14,48
1. patro	Byt	4,46
1. patro	Byt	28,65
1. patro	Byt	2,57
1. patro	Byt	5,27
1. patro	Byt	19,26
1. patro	Byt	20,74
1. patro	Byt	12,37
1. patro	Byt	20,19
1. patro	Byt	16,72
1. patro	Byt	22,80
1. patro	Byt	17,32
1. patro	Byt	5,57
2. patro	Schodiště	11,77
2. patro	Půda	200,47

1. suterén	Sklep	18,26
1. suterén	Sklep	14,77
1. suterén	Sklep	20,52
1. suterén	Sklep	36,03
1. suterén	Sklep	36,26
1. suterén	Sklep	21,34
Mezipatro 2NP a 3NP	Sklad	5,32

Stavba stará min 100 let.

Součástí tržní hodnoty jsou:

stp.č.5751 o výměře 254m²

stavba víceúčelová včetně vybavení čp.649 na stp.č.575

pozemek p.č.1961 zahrada o výměře 205m²

přípojka vody, kanalizace, plynu, elektro, zpevněná plocha, venkovní schody, přístřešek, oplocení, plotová vrata,

trvalé porosty

vše v části obce Předměstí, kat úz Svitavy Předměstí, obec Svitavy.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. budova čp. 649
2. pozemky
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. budova 649

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. zpevněné plochy
- 2.2. oplocení
- 2.3. oplocení
- 2.4. plotová vrata
- 2.5. venkovní schody

- 2.6. přístřešek na kola
- 2.7. přístřešek nad schodištěm

3. Hodnota pozemků

- 3.1. pozemky

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. LV 4597 Svitavy Předměstí

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita přímá porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za celek, tj Kč/1ks nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

Pro nedostatek vzorků byla stanovena tržní hodnota pomocí přímého porovnání s uskutečněnými obchody a součtu (věcné hodnoty stavby a obvyklé ceny pozemku).

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	stp.č.575 vč čp.649 Předměstí a p.č.1961
Adresa předmětu ocenění:	Tyrše a Fügnera 649/15 568 02 Svitavy
LV:	4597
Kraj:	Pardubický
Okres:	Svitavy
Obec:	Svitavy
Katastrální území:	Svitavy-předměstí
Počet obyvatel:	16 186
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 360,00 Kč/m²	

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a	III	1,00

- všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) II 1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,155}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,800}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,924}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,800}$$

1. budova čp. 649

Dispozice objektu:

Sál	INP	23,6	23,6	m2	Sklad	IINP		5,3	m2
doručovateli									
Komunikace	INP		7,6	m2	Schodiště	IINP		14,5	m2
Šatna	INP	7,0	7,0	m2	Byt	IINP	4,5	4,5	m2
Kuchyňka	INP	9,5	9,5	m2	Byt	IINP	28,7	28,7	m2
WC,	INP	3,6	3,6	m2	Byt	IINP	2,6	2,6	m2
umývárna									
Sklad	INP	1,8	1,8	m2	Byt	IINP	5,3	5,3	m2
Schodiště	INP		9,3	m2	Byt	IINP	19,3	19,3	m2
Schodiště	INP		5,2	m2	Byt	IINP	20,7	20,7	m2
Kancelář	INP	10,9	10,9	m2					
vedoucí									
Schodiště	IPP		2,5	m2	Byt	IINP	12,4	12,4	m2
chodba	IPP		18,3	m2	Byt	IINP	20,2	20,2	m2
Sklep	IPP	14,8	14,8	m2	Byt	IINP	16,7	16,7	m2
Sklep	IPP	20,5	20,5	m2	Byt	IINP	22,8	22,8	m2
Sklep	IPP	36,0	36,0	m2	Byt	IINP	17,3	17,3	m2
Sklep	IPP	36,3	36,3	m2	Byt	IINP	5,6	5,6	m2
Sklep	IPP	21,3	21,3	m2					

užitná plocha 542,2m²

podlahová plocha 469,4m²

Ocenění nákladovým způsobem

ocenění v souladu s oceňovacím předpisem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova 649

Budova stará min 100 let, dvoupodlažní objekt s podsklepením a volným půdním prostorem.

Stavba je napojena na dodávky vody, plynu, elektro a kanalizace.

V IPP jsou skladové prostory, v přízemí bývalá pošta se zázemím a boční vstup do bytové části, schodiště, v IINP jsou 2x byt : 1x 3+1 vč přísl a 1x 2+1 vč přísl.

Stavba je v řadové zástavbě jako krajová - nárožní.

Stavebně technický stav hodnotím jako dobrý, stavba nevykazuje viditelné statické vady. V průběhu užívání byly provedeny obměny zařizovacích předmětů,

2019 - oprava plechové střešní krytiny a obměna klemp prvků za měděné, oprava a nátěr fasády v r 2009.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby

zděná

123

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
IPP	254,00 m ²	2,50 m	635,00
INP	254,00 m ²	3,60 m	914,40

IINP	254,00 m ²	3,60 m	914,40
Součet	762,00 m²		2 463,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 463,80 / 762,00	= 3,23 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	762,00 / 3	= 254,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
čp 649	254*12,5	=	3 175,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
čp 649	NP	3 175,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 175,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	klenuté a rovné	S	100
4. Krov, střecha	valbový o různých výškách	S	100
5. Krytiny střeš	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděné	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	okrasné prvky na fasádní omítce	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné, kovové prosklepné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, parkety, betonové	S	100
15. Vytápění	etážové s kotlem na plyn v přízemí	S	70
15. Vytápění	gamat v bytě v IINP a etážové kotlem na plyn v bytě v IINP	S	30
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod	studené a teplé v plastu	S	100
19. Vnitřní kanalizace	do kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	ano	S	100
21. Ohřev teplé vody	komb kotel a plynový ohříváč	S	100
22. Vybavení kuchyní	sporáky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vany, umyvadla, WC	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. poštovní přepážka		A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	70	1,00	3,36
15. Vytápění	S	4,80	30	1,00	1,44
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. poštovní přepážka	A	0,87	100	1,00	0,87
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$200\,000,00 / (3\,175,00 * 2\,669,- * 0,9390 * 0,9460 * 0,9502 * 1,0500 * 3,0690) = 0,87$					

Součet upravených objemových podílů

101,35

Koeficient vybavení K_4 :

1,0135

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 669,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

* 0,9460

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:

* 0,9502

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 1,0135

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0690

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **7 357,50**

Plná cena: $3\,175,00\text{ m}^3 * 7\,357,50\text{ Kč/m}^3$

= **23 360 062,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 150 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Budova 649 - věcná hodnota	=	7 778 900,81 Kč

1.2. Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.29. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 60 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 11,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	480,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 605,24
Plná cena: 11,00 m ² * 1 605,24 Kč/m ²	=	17 657,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
--	---	-------

Zpevněné plochy - věcná hodnota	=	8 828,82 Kč
--	---	--------------------

1.3. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.17. Podezdívka z prefa dílů tl. do 300 mm do výšky 600 mm - šedá

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 12,60 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	780,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 513,51
Plná cena: 12,60 m * 2 513,51 Kč/m	=	31 670,23 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
--	---	-------

Oplocení - věcná hodnota	=	15 835,12 Kč
---------------------------------	---	---------------------

1.4. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.6.3. Plot z prken hoblovaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky
-----------------------	--

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:	12,60 m ² pohledové plochy
----------------	---------------------------------------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	452,-
---	---	-------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
---	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 456,55
--	---	-----------------

Plná cena: 12,60 m ² * 1 456,55 Kč/m ²	=	18 352,53 Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	0,333
---	---	-------

Oplocení - věcná hodnota	=	6 111,39 Kč
---------------------------------	---	--------------------

1.5. Plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
-----------------------	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:	1,00 ks
----------------	---------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
--	---	---------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
---	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 923,07
-------------------------------------	---	------------------

Plná cena: 1,00 ks * 11 923,07 Kč/ks	=	11 923,07 Kč
---	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 30 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	0,333
---	---	-------

Plotová vrata - věcná hodnota	=	3 970,38 Kč
--------------------------------------	---	--------------------

1.6. Venkovní schody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	12.5. Schodiště betonové s teracem na terén
-----------------------	---

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
--------------------------------------	-----

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:	5,00 m
---------------	--------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	295,-
---	---	-------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
---	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
--	---	--------

Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 067,09
------------------------------------	---	-----------------

Plná cena: 5,00 m * 1 067,09 Kč/m	=	5 335,45 Kč
--	---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$	*	0,600
--	---	-------

Venkovní schody - věcná hodnota	=	3 201,27 Kč
--	---	--------------------

1.7. Přístřešek na kola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	35.1. Jiné - počet
-----------------------	--------------------

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet:	1,00 kus
---------------	----------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/kus]	=	15 000,-
---	---	----------

Základní cena upravená cena [Kč/kus]	=	15 000,-
--------------------------------------	---	-----------------

Plná cena: 1,00 kus * 15 000,- Kč/kus	=	15 000,- Kč
--	---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
--	---	-------

Přístřešek na kola - věcná hodnota	=	4 995,- Kč
---	---	-------------------

1.8. Přístřešek nad schodištěm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 1,00 kus

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/kus]

= 10 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/kus]

= 10 000,-

Plná cena: 1,00 kus * 10 000,- Kč/kus

= 10 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

Přístřešek nad schodištěm - věcná hodnota

= 3 330,- Kč

Rekapitulace nákladových cen:

budova 649

= 7 778 900,81 Kč

zpevněné plochy

= 8 828,82 Kč

oplocení

= 15 835,12 Kč

oplocení

= 6 111,39 Kč

plotová vrata

= 3 970,38 Kč

venkovní schody

= 3 201,27 Kč

přístřešek na kola

= 4 995,- Kč

přístřešek nad schodištěm

= 3 330,- Kč

Nákladové ceny - celkem

= 7 825 172,79 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
vzorek 1 pronájem 4+kk Nerudova Svitavy	124,00	13 000,00	1 258,06	1,00	1 258,06
vzorek 2 pronájem 2+44 nám Míru Svitavy - centrum	47,00	9 500,00	2 425,53	0,90	2 182,98
vzorek 3 pronájem 2+kk Svitavy Předměstí	75,00	9 500,00	1 520,00	1,00	1 520,00

Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]

1 654,00

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
vzorek 4 pronájem kanceláře Nerudova	124,00	12 500,00	1 209,68	0,95	1 149,20

Svitavy

vzorek 5 pronájem	25,00	1 042,00	500,16	1,15	575,18
kanceláře Svítavy					
Předměstí horší stav					
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					862,00

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,10 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m²]	Nájemné [Kč/m²/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
byty	176,00	1 654,-	24 258,67	291 104,-
provozní prostory	293,00	862,-	21 047,17	252 566,-
Výnosy celkem				543 670,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 543 670,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 499 392,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 459,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 254,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 276 352,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 13 817,60 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

543 670,00 * 40 % - 217 468,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 312 384,40 Kč

Míra kapitalizace 7,10 % / 7,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 4 399 780,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

v budově volný půdní prostor, vedle budovy pozemek, rozvoj možný

Ocenění nákladovým způsobem CN = 7 825 172,79 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 399 780,00 Kč

Rozdíl R = 3 425 392,79 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 5 084 858,56 Kč

Budova čp. 649 - zjištěná cena = 5 084 858,56 Kč

2. pozemky

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,800$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,800 = 0,800$

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	1 360,-	0,800		1 088,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 575	254	1 088,00	276 352,-
§ 4 odst. 1	zahrada	1961	205	1 088,00	223 040,-
Stavební pozemky - celkem			459		499 392,-

2.2. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedin.]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
smrk		50 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I		25 760,-	25 760,-
listnatý vícekmenný keř		30 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	1 660,-	1 660,-

Součet:		27 420,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):	*	1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,050
Celkem - okrasné rostliny	=	28 791,- Kč
Porosty - zjištěná cena celkem	=	28 791,- Kč
Pozemky - rekapitulace		
2.1. Pozemky:		499 392,- Kč
Pozemky - zjištěná cena celkem	=	528 183,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. + 2. Věcná hodnota staveb totožný výpočet s oceněním nákladovým zp dle vyhlášky str 10-16 znal pos

Rekapitulace věcných cen:

budova 649	=	7 778 900,81 Kč
zpevněné plochy	=	8 828,82 Kč
oplocení	=	15 835,12 Kč
oplocení	=	6 111,39 Kč
plotová vrata	=	3 970,38 Kč
venkovní schody	=	3 201,27 Kč
přístřešek na kola	=	4 995,- Kč
přístřešek nad schodištěm	=	3 330,- Kč
celkem	=	7 825 172,79 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

zastavěný pozemek s přílehlou zahradou, v místě byly uskutečněny 2 obchody

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů KRC a KMP a KPP a KDD a KMZ a KIV a KVP a KUV. Jednotková cena srovnávací nemovitosti je vypočtena jako podíl zjištěné tržní hodnoty srovnávané nemovitosti a její rozlohy.

Jednotka pro stanovení ceny je 1m² pozemku.- pozemky bez investic.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	V 3421/2023, p.č.: 87/9 a 3465	
Lokalita:	Svitavy Předměstí	
Popis:	pozemek ve stejné ulici, prodej podílu 1/2, přepočet kupní ceny na celek	
Koeficienty:		
redukce pramene ceny - prodej 05/2023 - podíl 1/2		1,20
velikost pozemku - bez vlivu		1,00
poloha pozemku - stejná		1,00

dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelné pozemky ve stejné oblasti				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 488 400	882	1 687,53	1,20	2 025,04

Název:	V 828/2023, p.č.: 3468			
Lokalita:	Svitavy Předměstí			
Popis:	pozemek ve stejné ulici u čp 2271			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - smlouva z 12/2022 podána 02/2023				1,10
velikost pozemku - bez vlivu				1,00
poloha pozemku - stejná				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelné pozemky ve stejné oblasti				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
480 000	172	2 790,70	1,10	3 069,77

Minimální jednotková porovnávací cena	2 025,04 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 547,40 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 069,77 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

cena pozemků stanovena porovnáním zobchodovaných pozemků v místě

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 575	254	2 550,00		647 700
zahrada	1961	205	2 550,00		522 750
Celková výměra pozemků		459	Hodnota pozemků celkem		1 170 450

4. Porovnávací hodnota

4.1. LV 4597 Svitavy Předměstí

Oceňovaná nemovitá věc

pozemky nepravidelného tvaru na rohu ulic Tyrše a Fügnera a Milady Horákové jsou z části zastavěny nárožním domem s víceúčelovým využitím. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, elektro síť, plynovod a vodovod, přístup je z veřejného chodníku. Objekt obsahuje provozní a bytovou část. Stavba je stará mi 100 let a je v dobrém stavebně technickém stavu jako celek.

Pro porovnání byly dohledány uskutečněné obchody v místě a okolí a jedna nabídka.

prodej vzorek 1)

prodej ideální 1/2 domu Lanškrounská čp 379 - stp.č.389/1 a 194 Svitavy Předměstí za 7 000 000Kč, přepočet pro porovnání proveden na celek, dvoupodlažní objekt po částečné modernizaci a rekonstrukci

prodej vzorek 2)

prodej domu ke kompletní přestavbě a rekonstrukci na náměstí Míru čp 87 - stp.č.94 a p.č.47/3, menší objekt ve špatném stavu, prodáno 4 500 000Kč

prodej vzorek 3)

prodej domu Tyrše a Fügnera 650 - stp.č.557/1 a 555/2, 556/2, 557/2 Svitavy Předměstí za 8000000Kč, objekt k rekonstrukci s rozsáhlými pozemky

prodej vzorek 4)

prodej Milady Horákové čp 843 - stp.č.439/2 Svitavy Předměstí za 8 000 000Kč, restaurace U Zvonečku, dobrý stavebně technický stav, malý pozemek, bydlení a provozní prostory.

Užitná plocha:	542,00 m ²
Obestavěný prostor:	3 175,00 m ³
Zastavěná plocha:	254,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	254,00 m ²
Plocha pozemku:	459,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

ocenění porovnávací metodou -

jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku

jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnání provádí. Ve většině případů jsou zjištěné ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, navržené či dohodnuté finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy Kč/kus.

Jelikož i hledaná hodnota oceňovaných nemovitostí pomocí porovnání je požadovaná jako hodnota za celek, je nejjednodušší řešení za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek a případné rozdílnosti zohlednit pomocí jedn koeficientů. Jde o jednoduchý a transparentní a pro všechny účastníky trhu srozumitelný způsob stanovení ceny.

Kvantitativní porovnávací analýza:

pokouší se jednotlivé shledané rozdíly mezi vybraným vzorkem a oceň nemovitostí ocenit a následně použít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňované nemovitosti.

Základem jsou zvoleny ceny vzorků a jednotlivé úpravy vzájemně přizpůsobují, doladují výslednou cenu, jde o tzv adjustaci, tato je založena na následujících předpokladech:

Jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost v daném kritériu cenově horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, před uskutečněním prodeje dochází k jednání, při nichž je velmi často nabídková cena ponížena

Koeficient K2 – zohledňuje velikost a dispozici a příslušenství oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K3 – zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K4 – zohledňuje provedení, vybavení a součásti oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K5 – zohledňuje celkový stav a stáří oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K6 – zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient K7 – zohledňuje okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí.

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena váženým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích, kdy ke každé jednotkové ceně je přiřazena váha.

Je to součet součinu každé hodnoty a její váhy dělený součtem všech vah

Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů K1-K7 a ke každé ceně je přiřazena váha dle podobnosti s oceňovanou nemovitostí ((úsudek znalce - čím porovnatelnější nemovitost, tím je váha (1-3) vyšší)).

V dané lokalitě byla zjištěna 1 nabídka a 4 uskutečněné obchody.

Nabídka - vzorek 5) byl převzat z nabídky na www.sreality.cz.

Prodeje zjištěny prostřednictvím veřejného seznamu, rovněž poloha a velikost. Stav byl prověřen venkovní obhlídkou.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	prodej vzorek 1) V4148/2023-690
Lokalita:	Lanškrounská ulice Svitavy Předměstí

prodej ideální 1/2 objektu čp 379 pro bydlení, pozemky zastavěný a související. Stavba po rekonstrukci, dvoupodlažní, zděná s možností vestavby do podkroví.

Porovnatelná nemovitost v lepším stavu.

Podlaží:	2
Dispozice:	bydlení
Typ stavby:	zděná samostatně stojící
Pozemek:	556,00 m ²
Užitná plocha:	320,00 m ²
Zastavěná plocha:	200,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	1,20
K3 Poloha - porovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - po reko	0,75
K5 Celkový stav - provedena modernizace	0,80
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,99
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost menší	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodáno; Velikosti objektu - menší; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - po reko; Celkový stav - provedena modernizace; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost;

Cena k 1.7.2023
14 000 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,71

Váha: 1
Upravená cena
9 940 000 Kč

Název: prodej vzorek 2) V6400/2023-690
Lokalita: Milady Horákové Svitavy Předměstí

prodej objektu čp 843 pro bydlení a restaurace U Zvonečku, pozemek zastavěný. Stavba přízemní s podkrovím a sklepem, zděná.
Menší nemovitost v porovnatelném stavu.

Podlaží: 3
Dispozice: bydlení a restaurace
Typ stavby: zděná
Pozemek: 286,00 m²
Užitná plocha: 360,00 m²
Zastavěná plocha: 260,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	1,20
K3 Poloha - porovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - porovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - porovnatelná	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost menší	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodáno; Velikosti objektu - menší; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - porovnatelné; Celkový stav - porovnatelná; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost menší;

Cena k 1.10.2023
8 000 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,24

Váha: 1
Upravená cena
9 920 000 Kč

Název: prodej vzorek 3) V43/2023-690
Lokalita: Tyrše a Fugnera Svitavy Předměstí

prodej objektu čp 650 průmyslový objekt, pozemek zastavěný a rozsáhlé související pozemky.

Stavba přízemní s podkrovím a sklepem, zděná.
Nemovitost v porovnatelném stavu ve stejné ulici.

Podlaží:	3	
Dispozice:	výroba	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	1 682,00 m ²	
Užitná plocha:	574,40 m ²	
Zastavěná plocha:	359,00 m ²	
Zastavěné plochy podlaží:	200,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00	
K2 Velikosti objektu - porovnatelná	1,00	
K3 Poloha - porovnatelná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - pro výrobu	1,10	
K5 Celkový stav - porovnatelný	1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemky	0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodáno; Velikosti objektu - porovnatelná; Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - pro výrobu; Celkový stav - porovnatelný; Vliv pozemku - větší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost;		
Cena k 1.1.2023	Celkový koeficient Kc	Váha: 1
8 000 000 Kč	0,94	Upravená cena
		7 520 000 Kč



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	prodej vzorek 4) V490/2023-690
Lokalita:	nám Míru Svitavy Město

prodej objektu čp 87 pro bydlení, pozemek zastavěný a související. Stavba dvoupodlažní s volným podkrovím, zděná. Stavba v centru města ke kompletní modernizaci a rekonstrukci.

Podlaží:	2	
Dispozice:	bydlení	
Typ stavby:	zděná, řadová	
Pozemek:	297,00 m ²	
Užitná plocha:	270,00 m ²	
Zastavěná plocha:	167,00 m ²	
Zastavěné plochy podlaží:	167,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00	
K2 Velikosti objektu - menší	1,40	
K3 Poloha - porovnatelná	1,00	
K4 Provedení a vybavení - řadový dům, vybavení před obměnou	1,10	
K5 Celkový stav - k celkové rekonstrukci	1,20	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost v centru	0,95	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodáno; Velikosti objektu - menší;		



Zdroj: www.cuzk.cz

Poloha - porovnatelná; Provedení a vybavení - řadový dům, vybavení před obměnou; Celkový stav - k celkové rekonstrukci; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - porovnatelná nemovitost v centru;

Cena k 1.2.2023
4 500 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,84

Váha: 1
Upravená cena
8 280 000 Kč

Název: prodej vzorek 5) Prodej vily 480 m2, pozemek 791 m2
Lokalita: Vančurova, Svitavy - Předměstí

Nabízíme k prodeji prvorepublikovou vilu na ulici Vančurova ve Svitavách, sestávající ze dvou samostatných bytových jednotek (zapsaných v KN), sklepních prostor a rozlehlé půdy. Byt č. 1 je umístěn v 1. podlaží domu. Sestává ze 4 pokojů, chodby, kuchyně, spíže, koupelny, samostatného WC. Podlahová plocha bytu je cca 133 m2. S bytem je užívána část půdního prostoru a sklepní prostory, celková užitná plocha je 248 m2. Elektřina, voda, odpady jsou v původním stavu. Topení je zajišťováno plynovými kamny (gamaty). Osazeny jsou původní zárubně i dveře, podlahy jsou původní prkenné, okna jsou zčásti plastová, ostatní dvojí špaletová. Byt je určen k celkové rekonstrukci. K bytu náleží část zahrady kolem domu o výměře 305 m2. Byt č. 2 je umístěn ve 2. podlaží domu. Sestává ze 4 pokojů (z toho jeden je využíván jako pracovna), chodby, kuchyně, spíže, 2x koupelny (jedna menší v původním stavu), samostatného WC. Podlahová plocha bytu je cca 133 m2, užitná plocha čítá cca 241 m2. S bytem je užívána část půdního prostoru a sklepní prostory, celková užitná plocha je 248 m2. Elektřina, voda, odpady, topení, koupelna, stropní podhledy - prošly rekonstrukcí v roce 2000. Topení a TUV je zajišťována plynovým kotlem, jehož obměna proběhla v roce 2019. Osazena jsou dvojí špaletová okna v pěkném stavu. Byt je ve velmi dobrém udržovaném stavu. K bytu náleží část zahrady kolem domu o výměře 305 m2. Dům je umístěn v klidné lokalitě města v těsné blízkosti městského parku, okolní zástavba je bytová. Nedaleko domu je k dispozici škola, školka, obchod, hudební škola. Vzdálenost do centra - 10 min. chůze.

Podlaží: 3

Dispozice: bydlení

Typ stavby: zděná

Pozemek: 791,00 m²

Užitná plocha: 480,00 m²

Zastavěná plocha: 173,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nebylo zobchodováno 0,95

K2 Velikosti objektu - menší 1,15

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení - před modernizací 1,10

K5 Celkový stav - porovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka ke dni ocenění 1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nebylo zobchodováno; Velikosti objektu - menší; Provedení a vybavení - před modernizací; Celkový stav - porovnatelný; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka ke dni ocenění;



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
8 100 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,14

Váha: 1
Upravená cena
9 234 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

tržní hodnota zjištěna přímým porovnáním oceňované nemovitosti jako celku a uskutečněných obchodů v místě a čase a jedné nabídky.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 520 000 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	8 978 800 Kč/ks
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	8 978 800 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	9 940 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Vážená jednotková cena	8 978 800 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	8 978 800 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. budova čp. 649	5 084 859,- Kč
Výnosová hodnota:	4 399 780,- Kč
Nákladová cena:	7 825 172,79 Kč
2. pozemky	528 183,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	499 392,- Kč
2.2. porosty	28 791,- Kč
	<hr/>
	= 528 183,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: **5 613 042,- Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **5 613 040,- Kč**

slovy: Pětmilionůšestsettřinácttisícčtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. budova 649	7 778 901,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. zpevněné plochy	8 829,- Kč
2.2. oplocení	15 835,- Kč
2.3. oplocení	6 111,- Kč
2.4. plotová vrata	3 970,- Kč
2.5. venkovní schody	3 201,- Kč
2.6. přístřešek na kola	4 995,- Kč
2.7. přístřešek nad schodištěm	3 330,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	<hr/>
	46 271,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemky	1 170 450,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. LV 4597 Svitavy Předměstí	8 978 800,- Kč

Zjištěná cena	5 613 040 Kč
Porovnávací hodnota	8 978 800 Kč
Věcná hodnota	8 995 623 Kč
z toho hodnota pozemku	1 170 450 Kč

Silné stránky

poloha nemovitosti
možnost využití
komerčně využívaná nemovitost
komplexní vybavenost obce
stavba na vlastním pozemku

Slabé stránky

rozsáhlost objektu

Tržní hodnota	8 990 000 Kč
slovy: Osmmilionůdevětsetdevadesátisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

tržní hodnota průměrem ze součtu (věcné hodnoty staveb a pozemku) a hodnoty porovnáním...
(8995623+8978800)/2=8987211Kč zaokrouhloeno 8990000Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení tržní hodnoty byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání zobchodovaných a nabízeného objektu, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze.

tržní hodnota průměrem ze součtu (věcné hodnoty staveb a pozemku) a hodnoty porovnáním...
zaokrouhloeno 8 990 000Kč

zjištěná cena v souladu s platnými předpisy 5 613 040Kč

5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

vypracovat znalecký posudek o ceně zjištěné podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitostí: p.č.st.575 jehož součástí je stavba čp. 649 Předměstí - víceúčelový objekt a p.č.1961 zahrada, vše v kat území Svitavy - Předměstí, obec Svitavy, okres Svitavy.

Nájemné 1650Kč/1m2/rok – bydlení
Nájemné 860Kč/1m2/rok provozní část

Tržní hodnota

8 990 000 Kč

slovy: Osmmilionůdevětsetdevadesát tisíc Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

5 613 040 Kč

slovy: Pětmilionůšestsettřináct tisíc čtyřicet Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Tržní hodnota stanovena pomocí úsudku znalce, toto je skutečnost, která snižuje přesnost správnosti závěru posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
objednávka	3
mapa	2
list vlastnictví	2
vzorky pronájem 1-5	5
vzorek 5) nabídka prodej	2
fotodokumentace	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2023/.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.9.1987 pod č.j.Spr. 690/84 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 09891/2024.

V Hradci Králové 7.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

René Tomeš
Sportovní 409
500 09 Hradec Králové

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.3.



Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983
DIČ CZ47114983

Digitally signed by Česká pošta -
systém SAP
Date: 2024.01.17 10:00:16 CET

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

Objednávka

Číslo objednávky: **4710119280**
Datum: 17.01.2024
Verze: 1
Vystavil(a): Jana Kamlarová
Telefon: +420954400378
E-mail: kamlarova.jana@cpost.cz

Dodavatel:

RENÉ TOMEŠ
Sportovní 409/31
500 09 Hradec Králové Malšovice
IČ: 72884452

Příjemce dodávky:

Ing. Eva Jožiová
Česká pošta, s.p.
Tel.: +420954400683
Mail: joziova.eva@cpost.cz

Dodací lhůta:

20.02.2024

Číslo dodavatele:

64878

Platební podmínky:

Splatnost 30 dní ode dne vystavení
faktury

Místo dodávky:

Česká pošta, s.p.
administrativa
Palackého tř. 1233
530 02 Pardubice

Pol.	Č. produktu Množství	Označení Jednotka	Jednotková cena	Č. produktu dodav. Cena celk. bez DPH
1	6184961004 27.000,000	služby znalecké JV	1,00 CZK / 1 JV	27.000,00 CZK



Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

RENÉ TOMEŠ
Sportovní 409/31
500 09 Hradec Králové

Číslo objednávky: 4710119280
Datum: 17.01.2024

Pol.	Č. produktu Množství	Označení Jednotka	Jednotková cena	Č. produktu dodav. Cena celk. bez DPH
------	-------------------------	----------------------	-----------------	--

Doplňující text položky:

Objednáváme vypracování znaleckého posudku o zjištěné ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně a určení obvyklého nájemného v místě a čase nemovitosti - pozemek parc. č. st. 575 o výměře 254 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba č. p. 649 - víceúčelová stavba, pozemek parc. č. 1961 o výměře 205 m² - zahrada, k. ú. Svitavy-předměstí, obec Svitavy, LV č. 4597, KÚ pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musí být v ocenění uvedeny.

Kontaktní osoba za ČP, s.p. pro místní šetření je ing. Eva Jožiová, tel.: 605 225 570

Zpracovanou hrubou podobu ZP, prosím, o zaslání na e-mail joziova.eva@cpost.cz ke kontrole a odsouhlasení.

Po odsouhlasení znaleckého posudku nám, prosím, zašlete originál ZP ve 2 vyhotoveních a vystavte fakturu za zpracování ZP, kde nezapomeňte uvést číslo objednávky.

Fakturu zašlete na adresu:

Česká pošta, s.p.
skenovací centrum
Poštovní 1368/20
701 06 Ostrava 1

Originály ZP (2 paré) zašlete na adresu:

Česká pošta, s.p.
tým realitní činnosti
specializovaný útvar správa realit
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha 1

Současně, prosím, zašlete na e-mail reality.prodej@cpost.cz a e-mail joziova.eva@cpost.cz scan posudku a faktury.

Jedná se o podklad pro prodej.

Celková hodnota: 27.000,00 CZK



Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1

IČ 47114983

DIČ CZ47114983

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
Spisová značka A 7565

RENÉ TOMES
Sportovní 409/31
500 09 Hradec Králové

Číslo objednávky: 4710119280
Datum: 17.01.2024

Cenu uveďte na potvrzení objednávky. Číslo objednávky uveďte jako referenci k faktuře. Faktury zasílejte na korespondenční adresu:

Česká pošta, s.p., skenovací centrum, Poštovní 1368/20, 701 06 Ostrava 1.

V případě, že dodavatel splňuje podmínku § 81 ods. 2 písm. b) a § 81 ods. 5 zákona č. 435/2004 Sb., v platném znění, tzn. je poskytovatelem

NÁHRADNÍHO PLNĚNÍ, zaeviduje faktury, na které se vztahuje náhradní plnění, nejpozději do 30 kalendářních dnů od jejich zaplacení do

elektronické evidence vedené Ministerstvem práce a sociálních věcí. Potvrzovací mail pro odběratele Česká pošta s.p. je

nahradniplneni@cpost.cz.

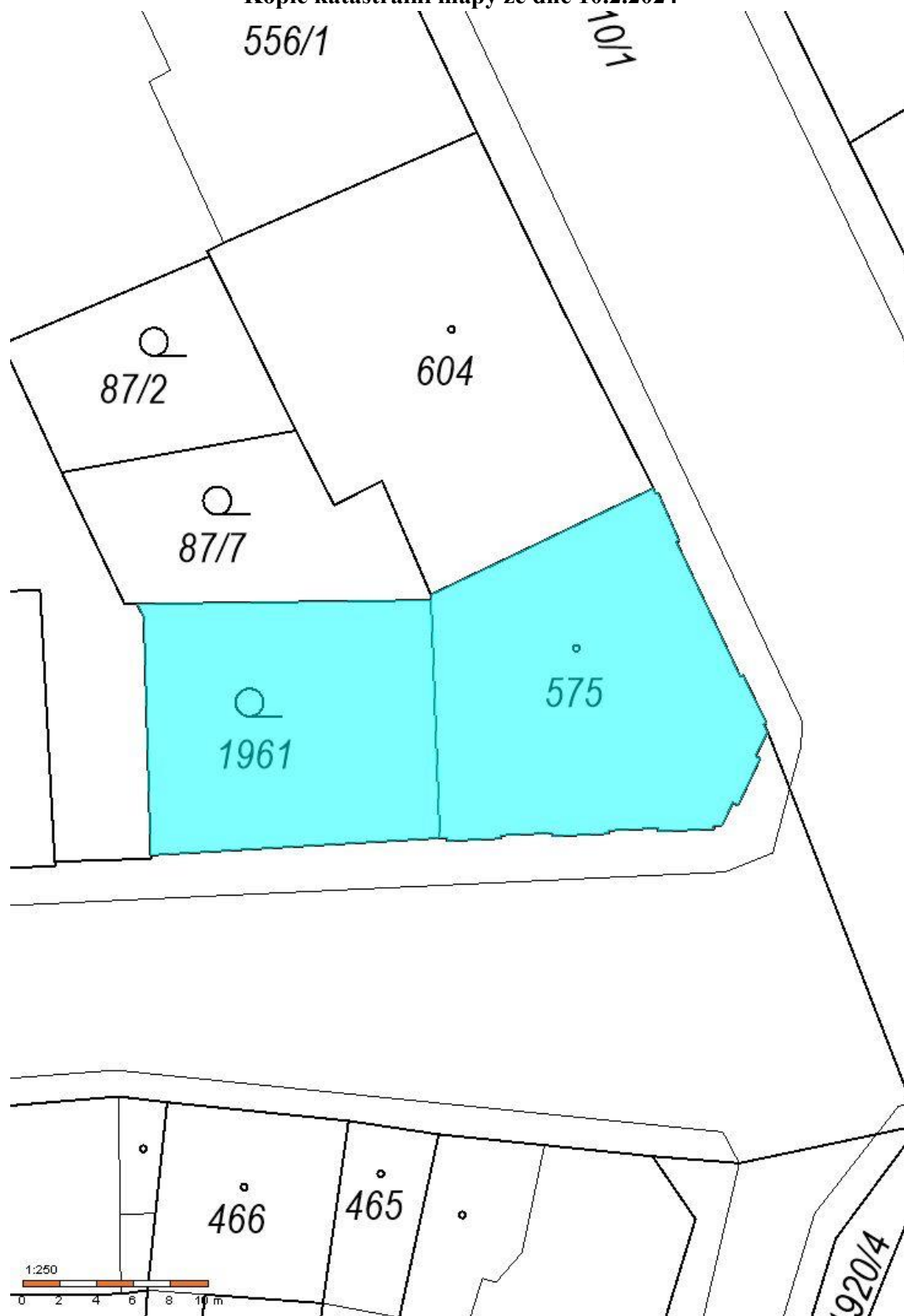
V případě, že plnění dle této objednávky/smlouvy bude podléhat daňovému režimu podle §92e zákona č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění, Česká pošta, s.p. prohlašuje, že je plátcem daně z přidané hodnoty a že činnosti, které jsou předmětem této objednávky/smlouvy použije pro svou ekonomickou činnost.

Dodavatel není oprávněn postoupit ani převést jakákoliv svá práva či povinnosti vyplývající z této objednávky/smlouvy bez předchozího písemného souhlasu České pošty, s.p.

.....
Razítko a podpis dodavatele

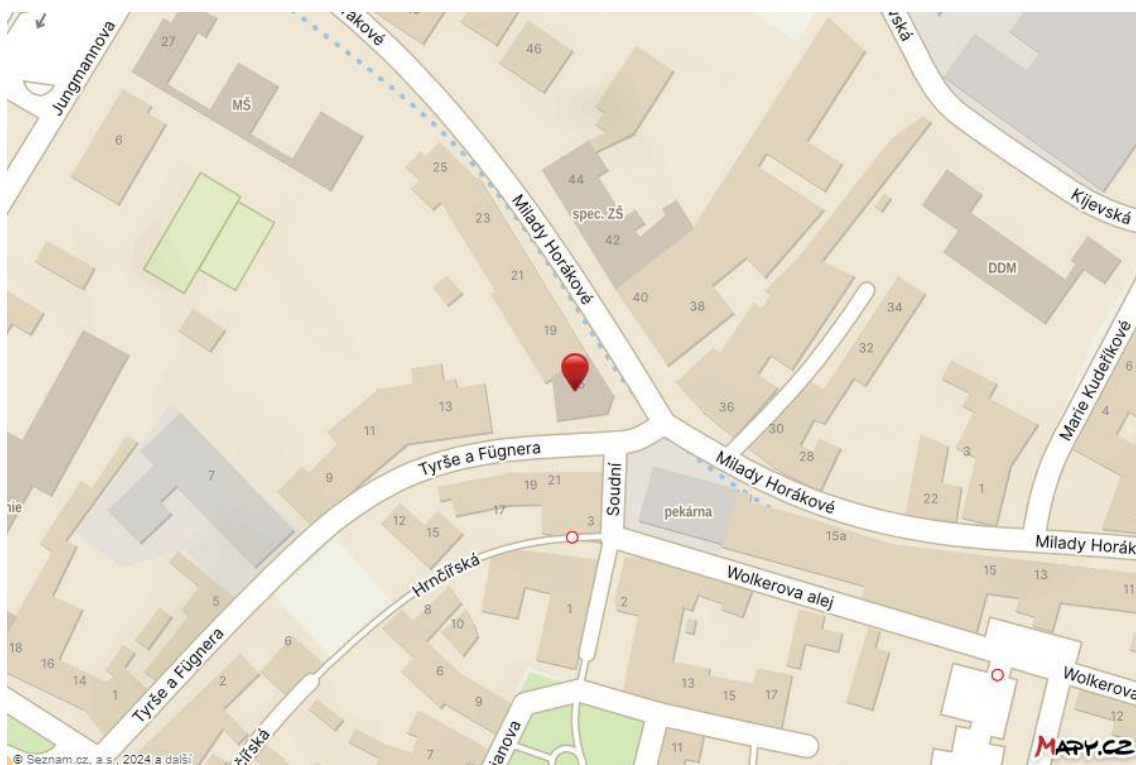
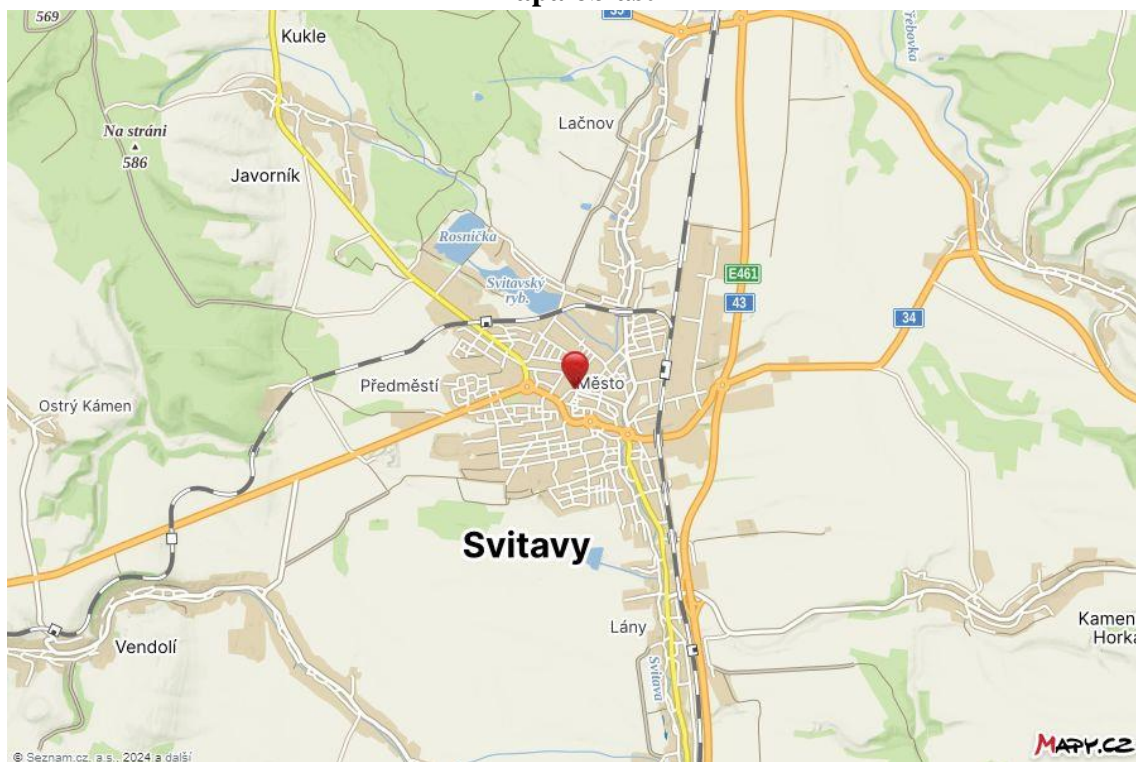
.....
Ing. Vladimíra Krejčová
Vedoucí týmu

Kopie katastrální mapy ze dne 10.2.2024



Pozemek p.č. 575 v k.ú. č. 760960

Mapa oblasti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2023 14:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 577731 Svitavy
Kat.území: 760960 Svitavy-předměstí List vlastnictví: 4597
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 47114983

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 575	254	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Předměstí, č.p. 649, víceúčel				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 575				
1961	205	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: St. 575, Parcela: 1961

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Opatření nadřízeného orgánu 379/1992 Rozhodnutí č.379 ze dne 16.12.1992, č.j.521295/92-42.
POLVZ:40/1995 Z-400040/1995-609
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
Česká republika, 00000001-001
- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 7.11.2001 dle ust. § 54 odst. 1 zákona č. 219/200 Sb.
Z-5154/2001-609
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
- o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) č.1003H03/19 s datem účinnosti 12.2.2004.
Z-1801/2004-609
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.04.2023 14:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 577731 Svitavy
Kat.území: 760960 Svitavy-předměstí List vlastnictví: 4597
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1961	54300	5
	55800	200

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 28.04.2023 14:41:03

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <http://www.cuzk.cz/>.

VZORKY PRONÁJMY

07.02.24 18:56

Pronájem bytu 4+kk 124 m², Nerudova, Svitavy - Město • Sreality.cz



Pronájem bytu 4+kk 124 m² Nerudova, Svitavy - Město 13 000 Kč za měsíc

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k pronájmu byt v centru města Svitavy. K nájmu se hradí energie. Dispozice: Pokoj s balkonem, dětský pokoj, pokoj s kuchyňskou linkou, pokoj, koupelna se sprchovým koutem i vanou, samostatné WC. Prostor je vybaven kancelářským nábytkem a kuchyňskou linkou. Koupelna s vanou a samostatné WC. Veškerá občanská vybavenost v místě. Prohlídkový den 9.2. 2024 mezi 14 - 15 hod. Pro domluvení termínu prohlídky kontaktujte makléře.

Celková cena:	13 000 Kč za měsíc
ID zakázky:	859318
Aktualizace:	19.01.2024
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	2. podlaží z celkem 3
Užitná plocha:	124 m²
Parkování:	1

Datum nastěhování:	ihned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	120V, 230V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Večerka:	Albert Supermarket (140 m)					
Hospoda:	Hospoda U Kalášků (587 m)					
Veterinář:	MVDr. Martin Fedršej (262 m)					
Cukrárna:	Čajovna a kavárna Krásná chvíle (353 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Dimitřivova (249 m)					
Kino:	Kino Vesmír (351 m)					

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/4+kk/svitavy-mesto-nerudova/897238348#fullscreen=false>

1/2



Pronájem bytu 2+kk 47 m²

náměstí Míru, Svitavy - Město

9 500 Kč za měsíc

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k nájmu byt o velikosti 2+kk (47,6 m²) v centru města Svitavy. Byt je umístěn ve třetím nadzemním podlaží a tvoří jej 1x pokoj, pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, WC a předsiň. Byt je vybaven kuchyňskou linkou, el. troubou, sprchovým koutem, WC a umyvadlem. Měsíční nájemné činí 9.500,- Kč + 4.000,- Kč zálohy na služby. Podmínkou nájmu je úhrada kauce ve výši 19.000,- Kč a provize RK ve výši jednoměsíčního nájemného. Maximálně pro dvě osoby. Byt bude k dispozici od 1.1.2024.

Celková cena:	9 500 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	+ zálohy na služby, kauce a provize RK
ID zakázky:	110/2023
Aktualizace:	18.01.2024
Stavba:	Smišená
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	3. podlaží z celkem 3
Užitná plocha:	47 m²

Plocha podlahová:	47 m²
Datum nastěhování:	ihned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Vybavení:	✗

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Večerka:	Svitavská LIDOVKA DIMICO (170 m)					
Hospoda:	Pivnice U Mrtvoly (369 m)					
Veterinář:	MVDr. Martin Fedršel (170 m)					
Cukrárna:	Čajovna a kavárna Krásná chvíle (134 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Dimitrovova (482 m)					
Kino:	Kino Vesmír (259 m)					

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/svitavy-mesto-namesti-miru/810607948>

1/2



Pronájem bytu 2+kk 75 m²

Pražská, Svitavy - Předměstí

9 500 Kč za měsíc

D | MĚNĚ ÚSPORNÁ

Nabízím k pronájmu pěkný byt s dispozicí 2+kk, 68 m², umístěný v I. NP (v přízemí) zrekonstruovaného zděného RD v lokalitě „Předměstí“ ve Svitavách. Byt se sestává z pokoje s kuchyňským koutem a dalšího pokoje s vestavěnými skříněmi.

Sociální zařízení k bytu se nachází na společné chodbě v domě, ale patří pouze k bytu (vana, sprchový kout, umyvadlo a WC) + další samostatné WC s umyvadlem. K bytu patří sklípek v suterénu. Celková podlahová plocha bytu se sklepem činí 75 m².

Vytápění je plynovým kombinovaným kotlem, vč. ohřevu TV. K pronájmu bytu je možné využívat dvorek společný pro všechny nájemníky.

Měsíční náklady činí: nájemné za byt 9.500,- Kč a zálohy na služby-vodné/stočné 400,- Kč na 1 osobu + zálohy na energie 4.600,- Kč.

Dům se nachází nedaleko sportovní haly, ZŠ a MŠ, v blízkosti je obchod.

Nabídka platí pro solventní a slušné zájemce. Byt a prostory domu jsou nekuřácké.

Vratná kauce činí 15.000,- Kč a dále se platí provize RK ve výši 10.000,- Kč.

V případě zájmu o více informací či prohlídku volejte makléřku na tel. 606 579 406.

Celková cena:	9 500 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	+ zálohy na služby a energie + kauce
ID zakázky:	0020-NP08515
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží:	1. podlaží z celkem 3

Užitná plocha:	75 m²
Plocha podlahová:	75 m²
Datum nastěhování:	ihned
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
Ukazatel energetické náročnosti budovy:	167,0 kWh/m² za rok
Vybavení:	✗



Pronájem kanceláře 124 m²

Nerudova, Svitavy - Město

12 500 Kč za měsíc (101 Kč za m²/měsíc)

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k pronájmu kancelář v centru města Svitavy. K nájmu se hradí energie.

Prostor je vybaven kancelářským nábytkem a kuchyňskou linkou. Koupelna je vybavena vanou i sprchovým koutem a samostatné WC. Veškerá občanská vybavenost v místě. Volné ihned. Prohlídkový den 9.2. 2024 mezi 14 - 15 hod. Pro domluvení termínu prohlídky kontaktujte makléře.

Celková cena:	12 500 Kč za měsíc
Cena za m²:	101 Kč
ID zakázky:	859316
Aktualizace:	19.01.2024
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2. podlaží z celkem 3
Užitná plocha:	124 m²

Parkování:	1
Datum nastěhování:	Ihned
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	120V, 230V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Vočarka:	Albert Supermarket (140 m)					
Hospoda:	Hospoda U Kalášků (587 m)					
Veterinář:	MVDr. Martin Fedrsej (262 m)					
Cukrárna:	Čajovna a kavárna Krásná chvíle (353 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Dimitrova (249 m)					

[Zobrazit 12 fotografií](#)

Pronájem kanceláře 25 m²

Tyrše a Fügnera, Svitavy - Předměstí

1 042 Kč za měsíc (41,67 Kč za m²/měsíc)

Nabízíme k pronájmu kanceláře ve Svitavách. Jedná se o kanceláře různých výměr vhodné pro drobné živnostníky i pro větší společnosti. Objekt se nachází několik metrů od centra města.

Ve dvoře objektu jsou k dispozici parkovací plochy za poplatek. Vstup do dvora objektu je zabezpečen bránou na číselný kód. Při větším odběru nabízíme množstevní slevy.

Nájemní smlouvy uzavíráme minimálně na jeden rok, požadujeme tříměsíční kauci.

Nejsme RK, nepožadujeme provizi. Ceny jsou uváděny bez DPH. Poplatky za služby činí 108,33,- Kč/m²/měs. bez DPH.

Celková cena:	1 042 Kč za měsíc
Cena za m²:	41,67 Kč
Poznámka k ceně:	Poplatky za služby činí 108,33,-kč/m²/měs., ceny jsou bez DPH a včetně právního servisu, provize se neplatí
ID zakázky:	22
Aktualizace:	29.01.2024
Stavba:	Skeletová

Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	25 m²
Datum nastěhování:	Ihned
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy

Občanská vybavenost Nové

[Nejbližší](#) [Doprava](#) [Restaurace](#) [Potraviny](#) [Školy a školky](#) [Lékaři](#) [Volný čas](#)

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerční/kancelare/svitavy-predmesti-tyrse-a-fugnera/774529116>

1/2



Prodej vily 480 m², pozemek 791 m²

Vančurova, Svitavy - Předměstí

8 100 000 Kč

G | IMMOGRÁDNÍ NEHOSPODÁŘNA

Nabízíme k prodeji prvorepublikovou vilu na ulici Vančurova ve Svitavách, sestávající ze dvou samostatných bytových jednotek (zapsaných v KN), sklepních prostor a rozlehlé půdy. Byt č. 1 je umístěn v 1. podlaží domu. Sestává ze 4 pokojů, chodby, kuchyně, spiže, koupelny, samostatného WC. Podlahová plocha bytu je cca 133 m². S bytem je užívána část půdního prostoru a sklepní prostory, celková užitná plocha je 248 m². Elektřina, voda, odpady jsou v původním stavu. Topení je zajišťováno plynovými kamny (gamaty). Osazeny jsou původní zárubně i dveře, podlahy jsou původní prkenné, okna jsou zčásti plastová, ostatní dvojí špaletová. Byt je určen k celkové rekonstrukci. K bytu náleží část zahrady kolem domu o výměře 305 m². Byt č. 2 je umístěn ve 2. podlaží domu. Sestává ze 4 pokojů (z toho jeden je využíván jako pracovna), chodby, kuchyně, spiže, 2x koupelny (jedna menší v původním stavu), samostatného WC. Podlahová plocha bytu je cca 133 m², užitná plocha čítá cca 241 m². S bytem je užívána část půdního prostoru a sklepní prostory, celková užitná plocha je 248 m². Elektřina, voda, odpady, topení, koupelna, stropní podhledy - prošly rekonstrukcí v roce 2000. Topení a TUV je zajišťována plynovým kotlem, jehož obměna proběhla v roce 2019. Osazena jsou dvojí špaletová okna v pěkném stavu. Byt je ve velmi dobrém udržovaném stavu. K bytu náleží část zahrady kolem domu o výměře 305 m². Dům je umístěn v klidné lokalitě města v těsné blízkosti městského parku, okolní zástavba je bytová. Nedaleko domu je k dispozici škola, školka, obchod, hudební škola. Vzdálenost do centra - 10 min. chůze.

Celková cena:	8 100 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu

Plocha zahrady:	618 m²
Sklep:	99 m²
Parkování:	1

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/svitavy-predmesti-vancurova/1740866892#fullscreen=false>

1/2

05.02.24 16:33

Prodej vily 480 m², pozemek 791 m², Vančurova, Svitavy - Předměstí • Sreality.cz

ID zakázky:	98/2023	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	17.10.2023	Topení:	Lokální plynové, Ústřední plynové
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Samostatný	Telekomunikace:	Internet
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektrina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního	Komunikace:	Asfaltová
Plocha zastavěná:	173 m²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Užitná plocha:	480 m²	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	266 m²	Výtah:	✗
Plocha pozemku:	791 m²		

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší Doprava Restaurace Potraviny Školy a školky Lékaři Volný čas

Večerka:	COOP TIP (435 m)
Hospoda:	Hospoda U Kalášků (1347 m)
Veterinář:	MVDr. Lukáš Rambousek - Veterinární ... (500 m)
Cukrárna:	Cukrárna Cukrkandl (1153 m)
Kino:	Kino Vesmír (1124 m)
Divadlo:	Divadlo Trám (1124 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Raisova (139 m)
Školka:	Mateřská škola Svitavy, Československ... (533 m)
Lékárna:	Lékárna Paracelsus (871 m)
Restaurace:	Restaurace Hotel Národní dům (397 m)
Pošta:	Pošta Svitavy 2 - Česká pošta, s.p. (1279 m)
Vlak:	Svitavy zastávka (832 m)
Bankomat:	Bankomat Air Bank (725 m)
Bus MHD:	Svitavy, Polídká (113 m)
Škola:	Gymnázium, obchodní akademie a jaz... (299 m)
Sportoviště:	Koupaliště SPORTES Svitavy (546 m)
Obchod:	Albert Hypermarket (1503 m)

Kontaktovat:



Ing. Mgr. Zuzana Burdová

+420 606 619 736

burdova@zburdova.cz



Realitní kancelář Zuzana Burdová
Hybešova 961/2, 56802 Svitavy - Lány
★★★★★ (1)
<https://www.realityburdova.cz>
Více o společnosti »

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/svitavy-predmesti-vancurova/1740866892#fullscreen=false>

2/2

