

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 008125/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 4056/23
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	U Kojeneckého ústavu 549/9, Svitavy, okres Svitavy
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	13.02.2026
Zpracováno ke dni:	13.02.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 549/11, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 7115/85380 na společných částech budovy č.p. 548, 549 a pozemku parc. č. st. 636 v obci Svitavy, okres Svitavy, katastrální území Čtyřicet Lánů na listu vlastnictví č. 5870.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - výpis z katastru nemovitostí.

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, prohlášení vlastníka, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při místním šetření, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 549/11
Adresa předmětu ocenění:	U Kojeneckého ústavu 549/9, Svitavy, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Svitavy
Ulice:	U Kojeneckého ústavu
Katastrální území:	Čtyřicet Lánů
Počet obyvatel:	16 073
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 861,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Ševčík Pavel, U Kojeneckého ústavu 549/9, Lány, 56802 Svitavy

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 549/11, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 7115/85380 na společných částech budovy č.p. 548, 549 a pozemku parc. č. st. 636 v obci Svitavy, okres Svitavy, katastrální území Čtyřicet Lánů na listu vlastnictví č. 5870.

4. Dokumentace a skutečnost

Zpracovatel neměl možnost porovnat skutečný stav s dostupnou dokumentací.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je valbová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a vápenocementové a plášť je částečně zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště, chodby, prádelna, sušárna, kočárkárna a sklad.

Objekt byl kolaudován dle informací uvedených v prohlášení vlastníka v roce 1972.

V minulých letech proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - částečná, střecha - celková, vstupní prostor - celková.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

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

1.PP		
Příslušenství	Sklep	10,05 m ²
3.NP		
Kuchyně	Kuchyně	8,37 m ²
Pokoj	Pokoj	18,90 m ²
Pokoj	Pokoj	13,44 m ²
Pokoj	Pokoj	11,52 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	5,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,71 m ²
Koupelna, WC	WC	0,80 m ²
Ostatní prostory	Spíž	0,36 m ²
Příslušenství	Balkón	2,04 m ²
Podlahová plocha		61,10 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		73,19 m ²

Okna bytové jednotky jsou plastová a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severozápad a jihovýchod. Další vybavení bytové jednotky dle informací v prohlášení vlastníka tvoří anténní rozvody, vestavěné skříně, síťové rozvody, odvětrání prostorů ventilátory.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Dle

informací v prohlášení vlastníka vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový průtokový ohřívač.

Stav bytové jednotky se předpokládá jako dobrý, udržovaný.

Popis pozemku a lokality

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

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
422/32	ostatní plocha	Město Svitavy, T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 56802 Svitavy
422/31	ostatní plocha	Město Svitavy, T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 56802 Svitavy
1409	ostatní plocha	Město Svitavy, T. G. Masaryka 5/35, Předměstí, 56802 Svitavy

Bytový objekt je postaven na jihozápadním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Je zde pouze kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci je kompletní soustava úřadů a nachází se zde pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

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 zděný bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	3	
	Počet podzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	1972	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		zateplení pláště	částečná
střecha		celková	
vstupní prostor		celková	

Základy	železobetonové izolované
Konstrukce	cihlová
Stropy	železobetonové monolitické
Střecha	valbová
Krytina střechy	pálená taška
Klempířské prvky	pozinkované
Vnější omítky	břizolitové, vápenocementové
Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště, chodby, prádelna, sušárna, kočárkárna, sklad
Popis stavu bytového domu	dobrý

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1			
	Podlaží bytové jednotky	3			
	Typ oken v jednotce	plastová			
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod			
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP			
		Příslušenství	Sklep		10,05 m ²
		3.NP			
		Kuchyně	Kuchyně		8,37 m ²
		Pokoj	Pokoj		18,90 m ²
		Pokoj	Pokoj		13,44 m ²
		Pokoj	Pokoj		11,52 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň		5,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna		2,71 m ²
		Koupelna, WC	WC		0,80 m ²
		Ostatní prostory	Spíž		0,36 m ²
		Příslušenství	Balkón		2,04 m ²
		Podlahová plocha			61,10 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství			73,19 m ²		
Elektřina	230V				
Vodovod	vodovod				
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace				
Plynovod	ano				
Řešení vytápění v bytě	plynový kotel – dle prohlášení vlastníka				
Topná tělesa	závěsné radiátory				
Řešení ohřevu vody v bytě	plynový průtokový ohřivač – dle prohlášení vlastníka				

	Popis stavu bytové jednotky	předpokládá se dobrý, udržovaný stav
--	-----------------------------	--------------------------------------

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

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jihozápadní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v obci; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Kriminalita	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 13.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 majetkových (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 majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 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 spoluvl. 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 všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	I	0,00

napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,900}$$

1. Bytová jednotka č. 549/11

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Svitavy
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	45 887,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyně:	8,37 *	1,00 =	8,37 m ²
pokoj:	18,90 *	1,00 =	18,90 m ²
pokoj:	13,44 *	1,00 =	13,44 m ²
pokoj:	11,52 *	1,00 =	11,52 m ²
předsíň:	5,00 *	1,00 =	5,00 m ²
koupelna:	2,71 *	1,00 =	2,71 m ²
WC:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
spíž:	0,36 *	1,00 =	0,36 m ²
balkon:	2,04 *	0,17 =	0,35 m ²
sklep:	10,05 *	0,80 =	8,04 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			69,49 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

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

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,803}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,900}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 45\,887,- \text{ Kč/m}^2 * 0,803 = 36\,847,26 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 69,49 \text{ m}^2 * 36\,847,26 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,900 = 2\,304\,464,49 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 304 464,49 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. st. 636

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,900}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,900 = 0,900$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 861,-	0,900		1 674,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 636	331	1 674,90	554 391,90
Stavební pozemek - celkem			331		554 391,90

Pozemek parc. č. st. 636 - cena zjištěná celkem = 554 391,90 Kč

Cena nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. st. 636 = 554 391,90 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 554 391,90 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 304 464,49 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 554 391,90 Kč

Spoluvlastnický podíl: 7 115 / 85 380

Hodnota spoluvlastnického podílu:

554 391,90 Kč * 7 115 / 85 380 = 46 199,33 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 46 199,33 Kč

Bytová jednotka č. 549/11 - cena zjištěná = 2 350 663,82 Kč

Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

1. Bytová jednotka č. 549/11 2 350 664,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 2 304 464,49 Kč

1.2. Pozemek parc. č. st. 636 46 199,33 Kč

= 2 350 664,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 2 350 664,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 350 660,- 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. 549/11

Bytová jednotka č. 549/11, U Kojeneckého ústavu 549/9, Svitavy, okres Svitavy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	U Kojeneckého ústavu 549/9, Svitavy, okres Svitavy	61 m ²	cihlová	dobry	balkon, sklep	
1	Mařákova 1150/5, Svitavy, okres Svitavy	78 m ²	cihlová	dobry	sklep	
2	Kapitána Nálepky 1644/53, Svitavy, okres Svitavy	60 m ²	cihlová	dobry	dva sklepy, garáž	
3	Štursova 1634/3, Svitavy, okres Svitavy	55 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklep	
4	Československé armády 1622/12, Svitavy, okres Svitavy	68 m ²	cihlová	dobry	sklep	
5	Družstevní 575/9, Svitavy, okres Svitavy	65 m ²	cihlová	dobry	lodžie, sklep	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	42 307,69 Kč	1	42 307,69 Kč	1	0.93	1	1.05	0.99	1	0.96674	43 763,48 Kč
2	48 333,33 Kč	1	48 333,33 Kč	1	1	1	0.95	1.15	1	1.0925	44 241,03 Kč
3	45 454,55 Kč	1	45 454,55 Kč	1	1.02	1	1	1	1	1.02	44 563,28 Kč
4	41 176,47 Kč	1	41 176,47 Kč	1	0.97	1	0.95	0.99	1	0.91229	45 135,53 Kč
5	45 384,62 Kč	1	45 384,62 Kč	1	0.98	1	1	1	1	0.98	46 310,84 Kč
Celkem průměr										44 802,84 Kč	
Minimum										43 763,48 Kč	
Maximum										46 310,84 Kč	
Směrodatná odchylka - s										979,54 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										43 823,29 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										45 782,38 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář k nemovitosti č. 1: U srovnávané nemovitosti se předpokládá lepší stav, ale je větší a má menší příslušenství. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: U srovnávané nemovitosti se předpokládá horší stav, ale součástí prodeje byla také garáž. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je menší, ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je větší, předpokládá se její horší stav a má menší příslušenství. Ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost je větší, ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 549/11, U Kojeneckého ústavu 549/9, Svitavy, okres Svitavy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	U Kojeneckého ústavu 549/9, Svitavy, okres Svitavy	61 m ²	cihlová	dobrý	balkon, sklep	
1	Mařákova 1150/5, Svitavy, okres Svitavy	78 m ²	cihlová	dobrý	sklep	
2	Kapitána Nálepky 1644/53, Svitavy, okres Svitavy	60 m ²	cihlová	dobrý	dva sklepy, garáž	
3	Štursova 1634/3, Svitavy, okres Svitavy	55 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklep	
4	Československé armády 1622/12, Svitavy, okres Svitavy	68 m ²	cihlová	dobrý	sklep	
5	Družstevní 575/9, Svitavy, okres Svitavy	65 m ²	cihlová	dobrý	lodžie, sklep	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	42 307,69 Kč	1	42 307,69 Kč
2	48 333,33 Kč	1	48 333,33 Kč
3	45 454,55 Kč	1	45 454,55 Kč
4	41 176,47 Kč	1	41 176,47 Kč
5	45 384,62 Kč	1	45 384,62 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	41 176,47 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	48 333,33 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.17
Střední hodnota			44 531,33 Kč
Medián			45 454,55 Kč
Rozdíl max-min			7 156,86 Kč

Základní cena: 44 531,33 Kč/m²

Úprava ceny: 44 531,33 Kč * 1,0000 = 44 531,33 Kč/m²

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 549/11, U Kojeneckého ústavu 549/9, Svitavy, okres Svitavy						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	U Kojeneckého ústavu 549/9, Svitavy, okres Svitavy	61 m ²	cihlová	dobrý	balkon, sklep	
1	Mařákova 1150/5, Svitavy, okres Svitavy	78 m ²	cihlová	dobrý	sklep	
2	Kapitána Nálepky 1644/53, Svitavy, okres Svitavy	60 m ²	cihlová	dobrý	dva sklepy, garáž	
3	Štursova 1634/3, Svitavy, okres Svitavy	55 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklep	
4	Československé armády 1622/12, Svitavy, okres Svitavy	68 m ²	cihlová	dobrý	sklep	
5	Družstevní 575/9, Svitavy, okres Svitavy	65 m ²	cihlová	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	42 307,69 Kč	1	42 307,69 Kč
2	48 333,33 Kč	1	48 333,33 Kč
3	45 454,55 Kč	1	45 454,55 Kč
4	41 176,47 Kč	1	41 176,47 Kč
5	45 384,62 Kč	1	45 384,62 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	41 176,47 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	48 333,33 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.17
Aritmetický průměr			44 531,33 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 350 660 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 733 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 716 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 512 000 Kč do 2 839 000 Kč

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

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 549/11, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 7115/85380 na společných částech budovy č.p. 548, 549 a pozemku parc. č. st. 636 v obci Svitavy, okres Svitavy, katastrální území Čtyřicet Lánů na listu vlastnictví č. 5870.

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

2 730 000,- Kč

Slovy: dvamilionysedmsetřicettisíc korun českých

Vypracoval:

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

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.02.2026

.....
Ing. Jana Fichnová

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 008125/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 10:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: f pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577731 Svitavy

Kat.území: 761001 Čtyřicet Lánů

List vlastnictví: 5870

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Ševčík Pavel, U Kojeneckého ústavu 549/9, Lány, 56802 Svitavy	780711/3545	

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
549/11	byt		byt.z.	7115/85380
Vymezeno v:				
Budova	Lány, č.p. 548, 549, byt.dům, LV 5126 na parcele St. 636, LV 5126			
Parcela	St. 636	zastavěná plocha a nádvoří		331m2

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 Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Ševčík Pavel, U Kojeneckého ústavu 549/9, Lány, 56802
Svitavy, RČ/IČO: 780711/3545

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 124 EX 4056/23-13 ze
dne 19.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2025 07:53:12. Zápis
proveden dne 11.12.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-6658/2025-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 549/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 124 EX 4056/23-114 ze dne
10.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2025 07:53:11. Zápis
proveden dne 12.12.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-6656/2025-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX 4056/23-
128. Právní moc ke dni 17.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2026
10:22:38. Zápis proveden dne 07.01.2026; uloženo na prac. Svitavy

Z-65/2026-609

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

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 19.02.2026 11:35:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577731 Svitavy

Kat.území: 761001 Čtyřicet Lánů

List vlastnictví: 5126

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Janiga Martin, U Kojeneckého ústavu 548/7, Lány, 56802 Svitavy	750609/3507	1/12
Jansa Milan, U Kojeneckého ústavu 548/7, Lány, 56802 Svitavy	680903/0415	1/12
Kavalir Navrátilová Adéla, U Kojeneckého ústavu 549/9, Lány, 56802 Svitavy	895906/3795	1/12
Košťál Ladislav Mgr., Gagarinova 711/37, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	661218/1697	1/36
Košťál Libor Mgr., Hoděšovice 123, 53401 Býšť	661218/1708	1/36
Motálková Hana, Na Vějíři 785/6, Lány, 56802 Svitavy	765831/3498	1/12
Mrázek David, U Kojeneckého ústavu 548/7, Lány, 56802 Svitavy	790118/3488	1/12
Pachovská Libuše, U Kojeneckého ústavu 549/9, Lány, 56802 Svitavy	486008/402	1/12
Pešina Tomáš, Antonína Slavička 506/13, Lány, 56802 Svitavy	780906/3493	1/12
Roušarová Kateřina, U Kojeneckého ústavu 549/9, Lány, 56802 Svitavy	845306/3520	1/12
Šejnohová Jarmila, U Kojeneckého ústavu 548/7, Lány, 56802 Svitavy	486111/405	1/12
Ševčík Pavel, U Kojeneckého ústavu 549/9, Lány, 56802 Svitavy	780711/3545	1/12
Štěpánková Zuzana, Jana Skácela 895/14, Lány, 56802 Svitavy	765910/3496	1/36
SJ Vích Miroslav a Vichová Zdeňka, U Kojeneckého ústavu 548/7, Lány, 56802 Svitavy	470915/420 496031/032	1/12

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 636 331 zastavěná plocha a nádvoří
 Na pozemku stojí stavba: Lány, č.p. 548, 549, byt.dům

Stavky

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Lány, č.p. 548, 549 byt.dům St. 636

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
548/1	byt	5732	byt.z.	7115/85380	
Spoluvlastníci 680903/0415; Jansa Milan					
548/2	byt	5861	byt.z.	7115/85380	
Spoluvlastníci 765831/3498; Motálková Hana					
548/3	byt	5862	byt.z.	7115/85380	
Spoluvlastníci 470915/420 496031/032; Vích Miroslav a Vichová Zdeňka					
548/4	byt	5863	byt.z.	7115/85380	

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 11:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 577731 Svitavy
 Kat.území: 761001 Čtyřicet Lánů List vlastnictví: 5126
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci 790118/3488; Mrázek David					
548/5	byt	5864	byt.z.	7115/85380	
Spoluvlastníci 486111/405; Šejnohová Jarmila					
548/6	byt	5865	byt.z.	7115/85380	
Spoluvlastníci 750609/3507; Janiga Martin					
549/7	byt	5871	byt.z.	7115/85380	
Spoluvlastníci 780906/3493; Pešina Tomáš					
549/8	byt	5867	byt.z.	7115/85380	
Spoluvlastníci 895906/3795; Kavalír Navrátilová Adéla					
549/9	byt	5868	byt.z.	7115/85380	
Spoluvlastníci 661218/1697; Košťál Ladislav Mgr.					
661218/1708; Košťál Libor Mgr.					
765910/3496; Štěpánková Zuzana					
549/10	byt	5869	byt.z.	7115/85380	1/3
Spoluvlastníci 486008/402; Pachovská Libuše					
549/11	byt	5870	byt.z.	7115/85380	
Spoluvlastníci 780711/3545; Ševčík Pavel					
549/12	byt	7442	byt.z.	7115/85380	
Spoluvlastníci 845306/3520; Roušarová Kateřina					

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 Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Lány, č.p. 548, 549

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 4703/1997 dle § 5 zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 21.11.1997, právní účinky vkladu ke dni 17.12.1997.

POLVZ:18/1998

Z-200018/1998-609

o Vznik společenství vlastníků prokázán

Povinnost k

Stavba: Lány, č.p. 548, 549

Flomby a upozornění - Bez zápisu

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 11:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577731 Svitavy

Kat.území: 761001 Čtyřicet Lánů

List vlastnictví: 5126

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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 zeměměřičký a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

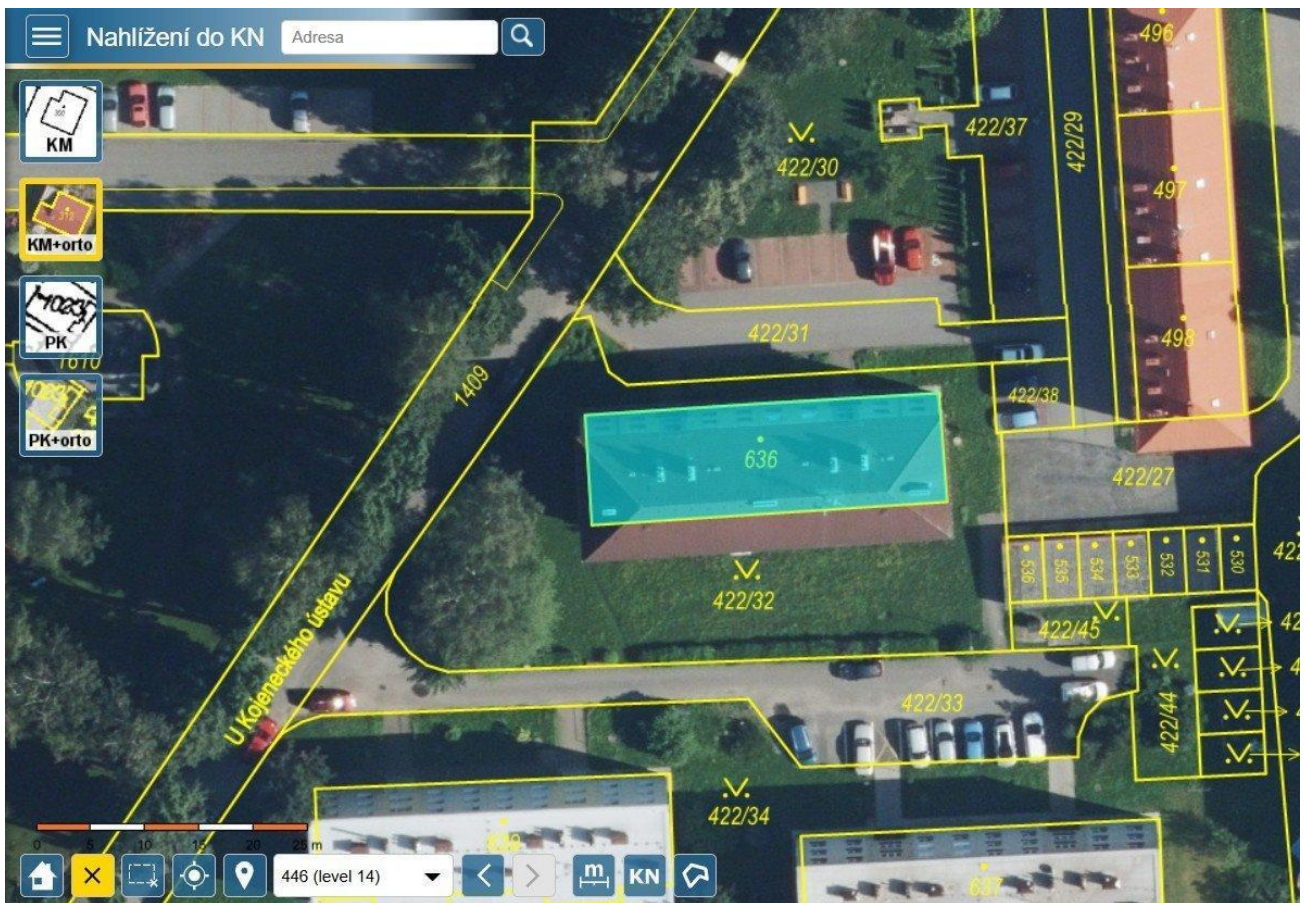
Vyhotoveno: 19.02.2026 11:55:12

Podpis, razítko:

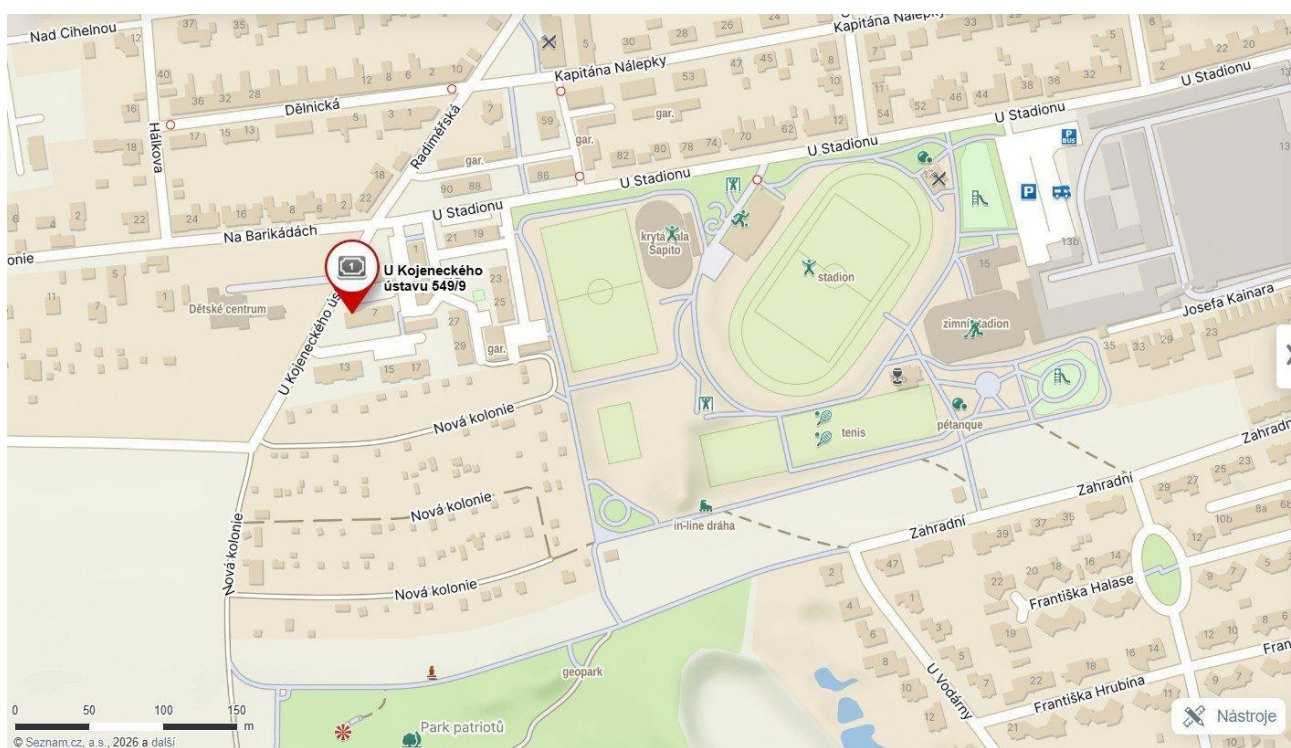
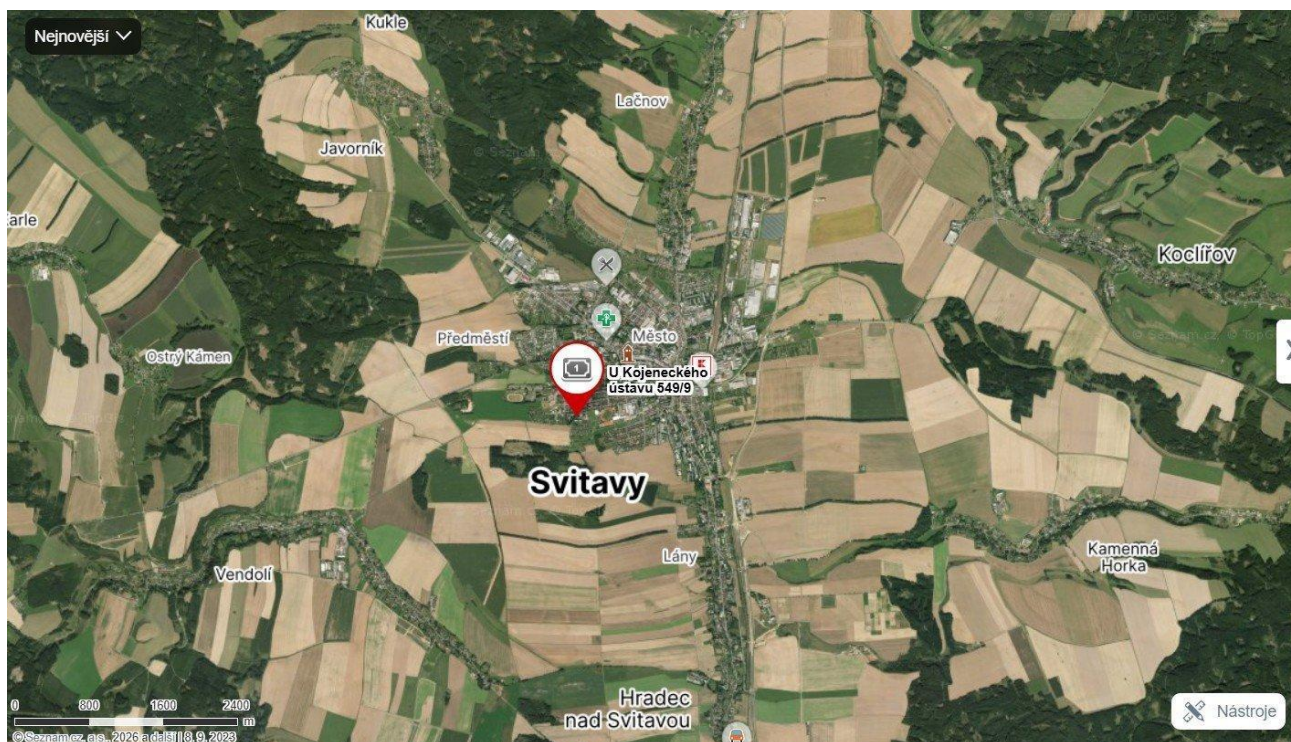
Řízení PÚ:

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 <https://cuzk.gov.cz/>.

Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

čtyřicet lánů 636

200 m 1 : 7 560

S-JTSK / Krovak East North:
X=601 365,937 Y=-1 098 494,980
WGS 84:
X=49°44'54.6669" N Y=16°28'15.3609" E

Powered by Hydrossoft, Veleslavín — © 2024 ČUZK

Legenda

- Klometráž po 1 km
- Říční síť
- Říční síť (pojmenované 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)

80 %

Dotaz

Měření

Tisk

Parcelly

Název katastru: Čtyřicet Lánů
Parcelní číslo: 636
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Druh číslování: Stavební
Výměra parcely: 331 m²

Veřejný dálkový přístup - Výpis:

Veřejný dálkový přístup - Mapa:

Výřez z prohlášení vlastníka

V9-4403/97

Bytové družstvo občanů Domov,
Svitavy U stadionu 88,
IČO: 15034631

Datum: 21.11.1997
Místo: Svitavy
Č.J.: BDO/05/Př./BR/1997

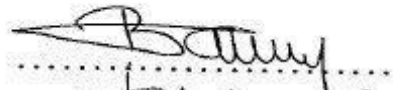
PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA § 5 zákona č. 72/1994 Sb.

Obec	ČTYŘICET LÁNŮ	18198
Pop. č./M	4356	ZAPS
	5120	14.1.98


- Obsah :
- A) Popis budovy
 - B) Vymezení jednotek v budově
 - C) Určení společných částí budovy
 - D) Úprava práv k pozemku
 - E) Práva a závazky budovy
 - F) Hospodaření domu
 - G) Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
 - H) Závěr

Schválil : Brdičko Lubomír
(předseda)

Šejnoha Josef
(místopředseda)


Dne : 01.07.1997

Usnesením č.:12/7/1997

Razítko :
Bytové družstvo občanů "DOMOV"
U stadionu č. 88
568 02 SVITAVY 

A) POPIS BUDOVI (§ 5 odst. 3 písm. a)

1. Je vlastníkem budovy:

ulice: U kojeneckého útava, čp. 548, 549
číslo orientační: 7,9
obec: Svitavy
název katastrálního území: ČTYŘICET LÁNŮ
parcelní číslo pozemků: 635, 636 - stavební plocha
plocha stavební parcely: 334,00 m², (167,00 m² + 167,00 m²)
odboru výstavby v: MěNV Svitavy
rozhodnutí o přípustnosti stavby č. j.: 209/69
vydané odb. výstavby v: MěNV Svitavy dne: 19.09.1969
povolení k trvalému užívání: 320/1972
vydané odb. výstavby v: MěNV Svitavy dne: 22.12.1972

2. Budova a pozemek jsou zapsány na katastrálním úřadu v:
ve Svitavách, Lanškrounská 2/A, Svitavy
v katastru nemovitostí pro obec: Svitavy
a katastrální území: ČTYŘICET LÁNŮ
na listu vlastnictví č.: 4356

Jednotka je ohraničena:

- a) vstupními dveřmi do jednotky a do příslušenství umístěného mimo jednotku (sklep, komora), vč. zárubně
- b) hlavními uzavíracími ventily přívodu studené vody, plynu a elektroměrem pro jednotku.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) podlahová krytina a stropní vystrojení prostor v místnostech bytu
- b) nenosné příčky
- c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, příslušejších k bytu
- d) vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od spínacích hodin

K vlastnictví jednotky č.:549/10 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 7115/85380 na společných částech budovy.

- * 11. Jednotka č.549/11 je byt 1+3, umístěný v podlaží: III.NP-vlevo, (stavební plocha 636, č.p. 549 o celkové výměře 167 m²). Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 71,15 m², přičemž v této výměře není ve smyslu § 2 zákona o vlastnictví bytů zahrnuta plocha balkonů (lodžii).

Jednotka č.549/11 se skládá z:

kuchyně	8,37 m ²
pokoj	18,90 m ²
pokoj	13,44 m ²
pokoj	11,52 m ²
předsíň	5,00 m ²
koupelna	2,71 m ²
WC	0,80 m ²
spiž	0,36 m ²
balkon	2,04 m ²
sklep	10,05 m ²

Vybavení náležející k jednotce :

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový (elektrický)	1 ks
c) vana	1 ks
d) umyvadlo	1 ks
e) WC mísa s nádrží	1 ks
f) míchací baterie	3 ks
g) topná tělesa	5 ks
h) listovní schránka	1 ks
i) zvonek	1 ks
j) plynový kotel et. topení	1 ks
k) plynový průt. ohřivač vody	1 ks
l) vestavěné skříně	3 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace: (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace, odpady apod.) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

Jednotka je ohraničena:

- a) vstupními dveřmi do jednotky a do příslušenství umístěného mimo jednotku (sklep, komora), vč. zárubně
- b) hlavními uzavíracími ventily přívodu studené vody, plynu a elektroměrem pro jednotku.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) podlahová krytina a stropní vystrojení prostor v místnostech bytu
- b) nenosné příčky
- c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, příslužejících k bytu
- d) vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od spínacích hodin

K vlastnictví jednotky č.: 549/11 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 7115/85380 na společných částech budovy.

12. Jednotka č. 549/12 je byt 1+3, umístěný v podlaží: III.NP-vpravo, (stavební plocha 636, č.p. 549 o celkové výměře 167 m²). Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 71,15 m², přičemž v této výměře není ve smyslu § 2 zákona o vlastnictví bytů zahrnuta plocha balkonů (lodžii).

Jednotka č. 549/12 se skládá z:

kuchyně	8,37 m ²
pokoj	18,90 m ²
pokoj	13,44 m ²
pokoj	11,52 m ²
předsíň	5,00 m ²
koupelna	2,71 m ²
WC	0,80 m ²
spíž	0,36 m ²
balkon	2,04 m ²
sklep	10,05 m ²

Vybavení náležející k jednotce :

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák plynový (elektrický)	1 ks
c) vana	1 ks
d) umyvadlo	1 ks
e) WC mísa s nádrží	1 ks
f) míchací baterie	3 ks
g) topná tělesa	5 ks
h) listovní schránka	1 ks
i) zvonek	1 ks
j) plynový kotel et. topení	1 ks
k) plynový průt. ohříváč vody	1 ks
l) vestavěné skříně	3 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace: (potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, elektroinstalace, odpady apod.) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

Jednotka je ohraničena:

- a) vstupními dveřmi do jednotky a do příslušenství umístěného mimo jednotku (sklep, komora), vč. zárubně
- b) hlavními uzavíracími ventily přívodu studené vody, plynu a elektroměrem pro jednotku.

K vlastnictví jednotky dále patří:

- a) podlahová krytina a stropní vystrojení prostor v místnostech bytu
- b) nenosné příčky
- c) vnitřní dveře a vnitřní okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken, příslušejících k bytu
- d) vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od spínacích hodin

K vlastnictví jednotky č.: 549/12 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 7115/85380 na společných částech budovy.

VŠECHNY JEDNOTKY JSOU VE VÝLUČNÉM VLASTNICTVÍ:

Bytové družstvo občanů Domov, Svitavy U stadionu 88

C) URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ BUDOVY (§ 5 odst. 3 písm. c, d)

1. Společnými částmi budovy jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- b) střecha
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- d) vchody
- e) schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) chodby
- g) prádelna
- h) sušárna
- i) kočárkárna
- j) sklad
- k) rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace rozvody telekomunikací
- l) komíny
- m) společné technické zařízení (pračka, ždímačka, mandl)
- k) sušáky, klepače a jiné vybavení umístěné mimo dům

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Mařákova 1150/5, Svitavy, okres Svitavy	Cena dle KS	3 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.04.2025	Číslo řízení	V-2591/2025-609
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	78 m ²	Podlahová plocha	78 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice

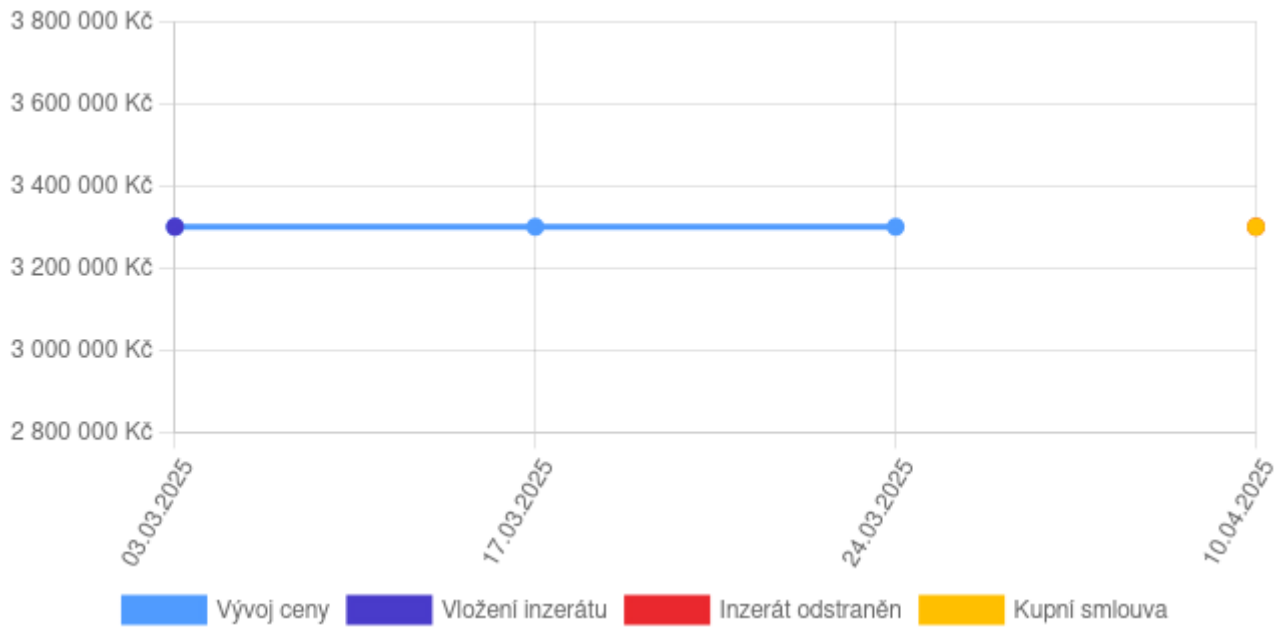
Hledáte domov, kde se budete cítit opravdu dobře? Místo, kde budete mít dostatek prostoru, klid a zároveň vše důležité na dosah? Pak mám pro vás skvělé řešení. Prostorný, světlý byt 3+1 o užitné ploše 78,8 m² na ulici Mařákova ve Svitavách. Tento byt se nachází v cihlovém domě na vyvýšeném 1. nadzemním podlaží, což znamená nejen pohodlný přístup, ale i příjemné soukromí. Také díky předzahrádce vám nikdo nebude koukat do oken a vy si tak můžete užívat svůj domov v klidu a bez rušivých pohledů z ulice. Dispozice bytu je promyšlená tak, aby poskytovala maximální komfort. Dva neprůchozí pokoje zajistí dostatek soukromí pro každého člena domácnosti. Prostorný obývací pokoj se stane srdcem domova, kde si užijete společné chvíle s rodinou či přáteli. Kuchyně je prakticky řešená s dostatkem místa pro jídelní kout a vaření tak bude radostí. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, toaletou a dostatkem místa i na pračku. Byt je ideální pro rodiny i mladé páry, kteří hledají klidné a pohodové bydlení. Lokalita je naprosto skvělá. V blízkosti najdete školku, školu, obchod i centrum města. Jen kousek od domu se nachází park Jana Palacha, ideální pro procházky, dětské hry nebo chvíle relaxace. A pokud milujete aktivní životní styl, určitě oceníte blízkost sportovní haly, stadionu i krásného rybníku Rosnička, který nabízí příležitosti k rekreaci po celý rok. K bytu navíc náleží prostorný sklep o velikosti 6 m², takže o úložný prostor rozhodně nebudete mít nouzi. Další úložné prostory jsou na půdě. O vytápění a ohřev vody se stará zánovní plynový kotel, což vám zajistí pohodlné a ekonomické bydlení. Podlahová plocha, což je plocha včetně vnitřních stěn bytu, činí 83 m². Celková užitná plocha včetně sklepa pak vychází na 84,8 m². Náklady na bydlení vycházejí zhruba na 4.800,- Kč/měsíc. Záleží však na vaší spotřebě. Líbí se vám tento byt? Zavolejte mi a domluvme si prohlídku. Může se stát vaším novým domovem!

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení



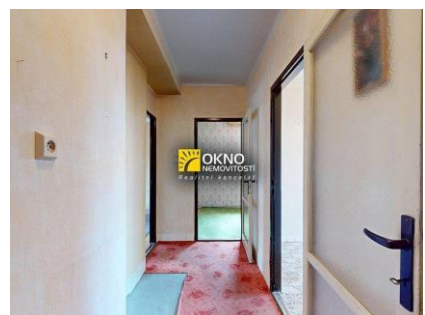
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

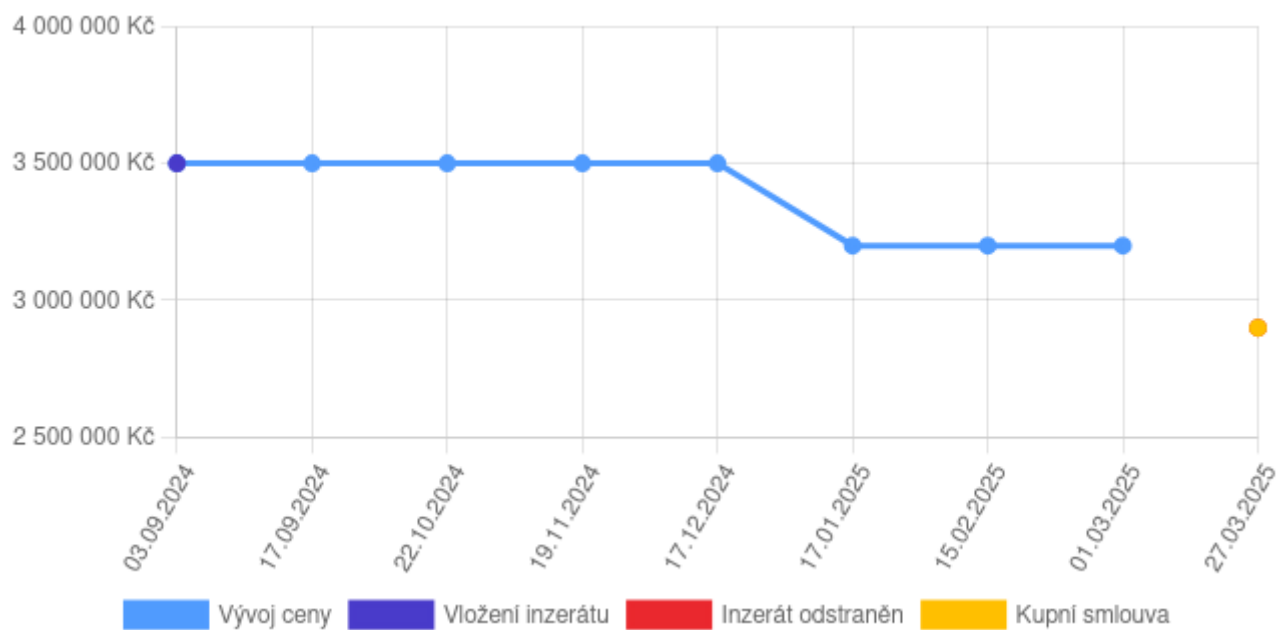
Lokalita	Kapitána Nálepky 1644/53, Svitavy, okres Svitavy	Cena dle KS	2 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.03.2025	Číslo řízení	V-2216/2025-609
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	66 m ²
Podlahová plocha	60 m ²	Dispozice	3+kk
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák

Byt v OV o velikosti 3+kk s garáží a podílem na zahradě. V lokalitě Svitavy-předměstí v klidné ulici pro vás máme byt ve 2.NP cihlového bytového domu. Dům je obklopený pěknou, udržovanou zahrádkou s vjezdem na pozemek. V zadním traktu domu se nachází dlážděný dvůr s garážemi. Byt má již vyměněná okna za plastová, jinak je v původním stavu, určený k modernizaci. Kuchyň je účelně propojená s vedlejší místností, která může sloužit jako jídelna. Vedle kuchyňské linky je praktická komora na uložení potravin atd. V prostorných pokojích jsou dřevěné parkety. Vytápění a ohřev vody je zajištěn vlastním plynovým kotlem. Navíc k bytu náleží i dva sklepy o výměrách cca 12 m² a 3 m². Tento byt si můžete upravit podle vlastního vkusu a potřeb rodiny a nebudete k tomu řešit ještě parkování vašeho vozu, protože v ceně je i garáž. Bonusem je také podíl na pozemku okolo domu, který se využívá k odpočinku i drobnému pěstování vlastních plodin. Svitavy jsou okresní město s plnou občanskou vybaveností a historickým jádrem na vlakovém koridoru Brno-Praha. Zaujala vás tato zajímavá nabídka? Volejte mi o termín prohlídky i bližší informace. Rádi vám pomůžeme i s řešením hypotéky.

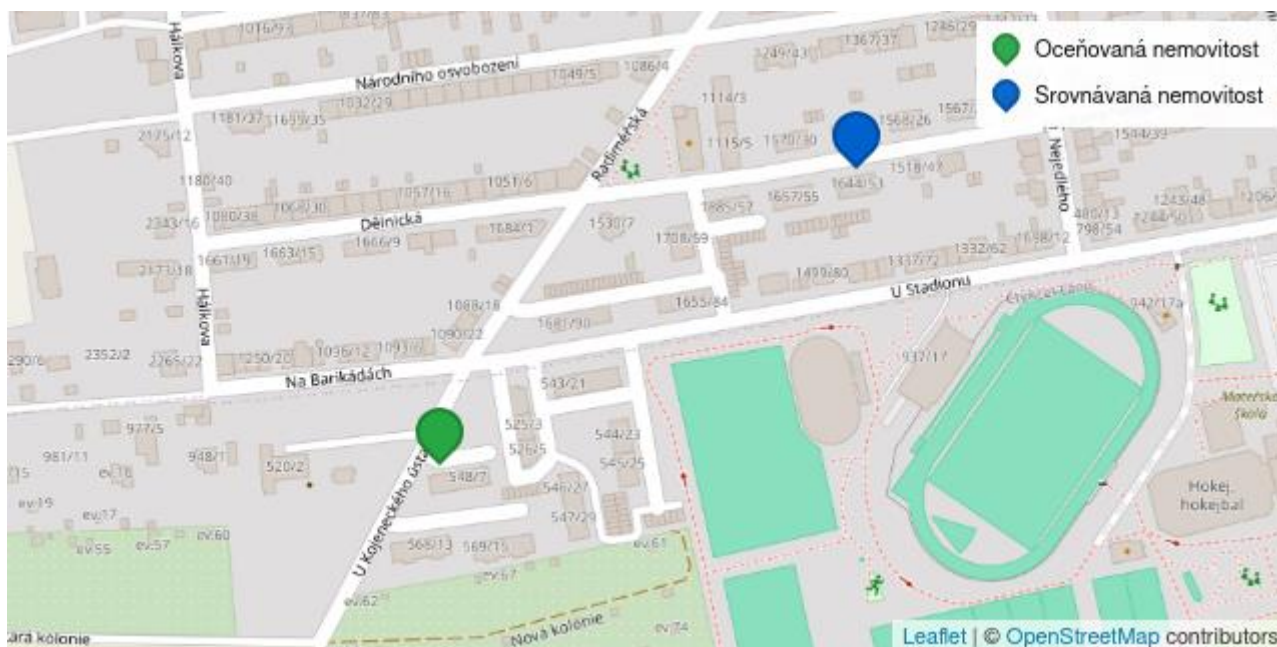
2. Fotodokumentace



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	Štursova 1634/3, Svitavy, okres Svitavy	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.06.2025	Číslo řízení	V-3832/2025-609
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	6
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Rok rekonstrukce	2024
Užitná plocha	55 m ²	Podlahová plocha	55 m ²
Dispozice	2+1	Podlaží bytu	5
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlák		

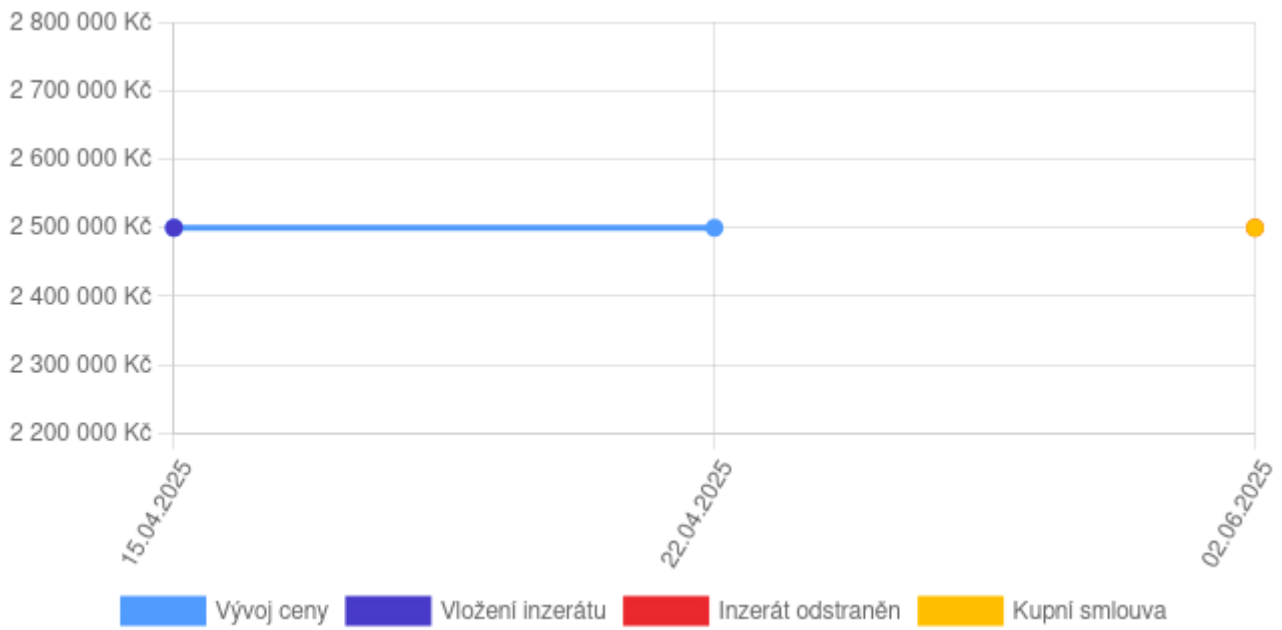
Nabízím k prodeji byt o dispozici 2+1 v pátém patře revitalizovaného bytového domu na ulici Štursova ve Svitavách. Bytový dům se nachází v klidné lokalitě Svitav s dobrou dostupností do centra města. Byt se skládá ze vstupní chodby, dvou obytných pokojů, kuchyně s kuchyňskou linkou a s prostorem pro jídelní stůl, z koupelny se sprchovým koutem a samostatného WC. Kuchyň a koupelna prošly v loňském roce větší rekonstrukcí. V bytě jsou plastová okna, v obytných pokojích jsou na podlaze dřevěné parkety a v ostatních prostorách bytu je podlaha z PVC. Topení je v bytě dálkové s instalovanými odečty na radiátorech. Náklady za topení jsou v bytě díky jeho umístění nízké. K uložení věcí je k dispozici sklep, parkování je možné na parkovišti před domem. Celková podlahová plocha bytu činí 55,70 m². V případě zájmu o další informace a k domluvení prohlídky zavolejte makléře.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

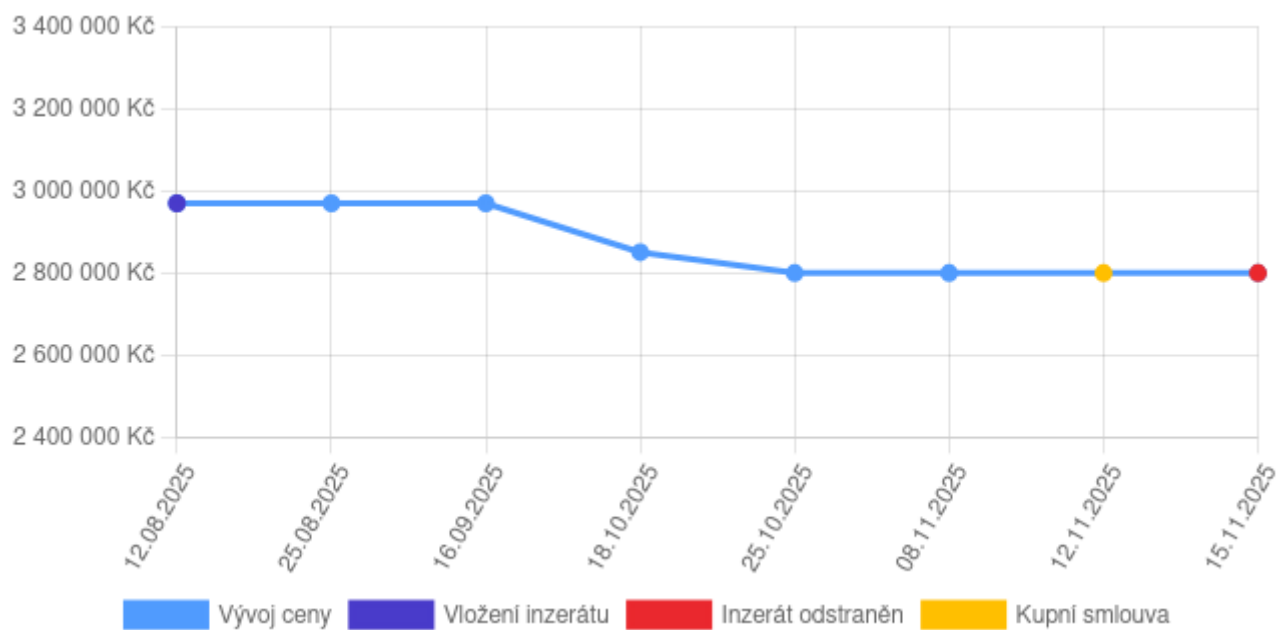
Lokalita	Československé armády 1622/12, Cena dle KS Svitavy, okres Svitavy		2 800 000 Kč
Datum podpisu KS	12.11.2025	Číslo řízení	V-8144/2025-609
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	4	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	73 m ²	Podlahová plocha	68 m ²
Dispozice	3+1	Podlaží bytu	2

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji cihlový byt 3+1 v osobním vlastnictví v ulici Čsl. armády ve Svitavách. Byt se nachází v 1. patře 4 patrového bytového domu. Jedná se o prostorný světlý byt. Je v původním udržovaném stavu a skýtá proto možnost zrekonstruování novými majiteli dle vlastních představ. Rozměry pokojů: předstíň 4,90m², koupelna 2,25m², WC 1,00m², kuchyně 9,85m², 1. místnost 18,40m², 2. místnost 15,80m², třetí místnost 15,60m² a sklep 5m². Poloha domu v klidné lokalitě plné zeleně, avšak nedaleko centra města s veškerou infrastrukturou, představuje možnost klidného a pohodlného bydlení. Město Svitavy se nachází v Pardubickém kraji, 59 km od Olomouce, 70 km od Brna.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

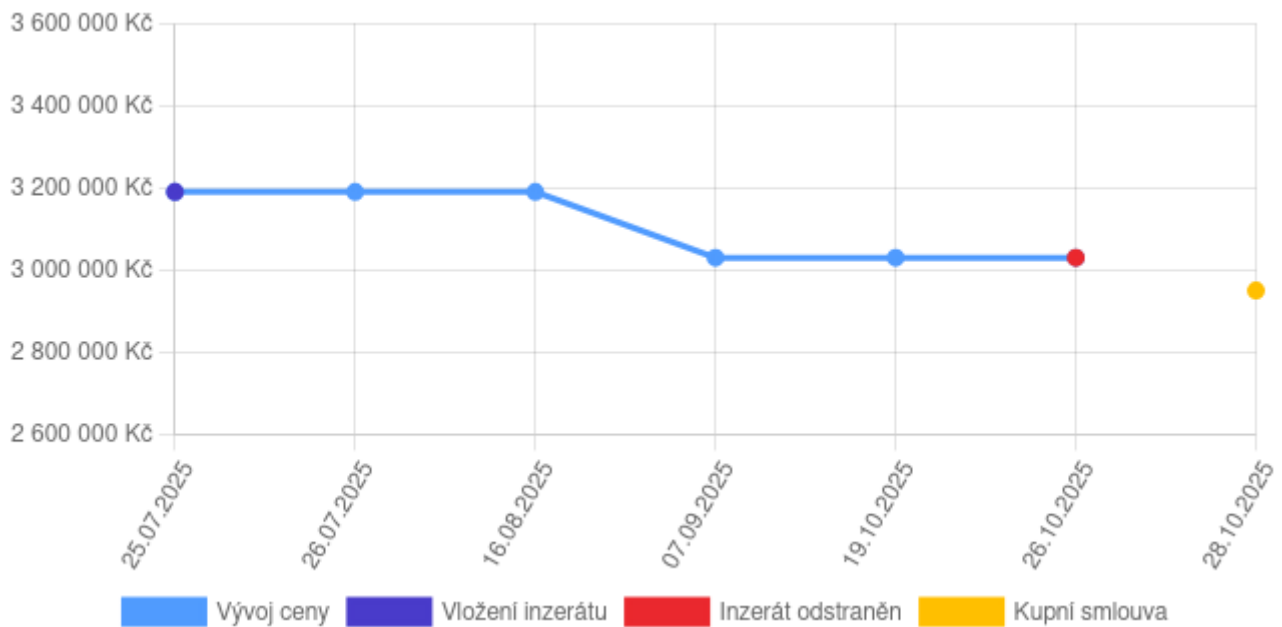
Lokalita	Družstevní 575/9, Svitavy, okres Svitavy	Cena dle KS	2 950 000 Kč
Datum podpisu KS	28.10.2025	Číslo řízení	V-7971/2025-609
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Částečně	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	4	Lodžie	Ano
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně neekonomická
Plyn	Ano	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	78 m ²
Podlahová plocha	65 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji prostorný a útulný byt 3+1 o celkové užitné ploše 78 m² včetně sklepa, v žádané a klidné lokalitě Svitavy - Lány, pod Červeným kostelem. Byt je situován v prvním nadzemním podlaží zděného cihlového domu. Dispozice: dětský pokoj, ložnice, obývací pokoj s lodžii, prostorná kuchyň s jídelním koutem, kompletně nově zbudovaná koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, technická místnost s průtokovým plynovým kotlem, velká spižárna. K bytu náleží ve sklepních prostorách samostatně uzamykatelná 13 m² prostorná místnost. Každý milovník klidu si zamiluje umístění tohoto bytu v tiché a přesto živé části obce, kde na dosah ruky najdete vše potřebné pro pohodlný život: obchody, restaurace, školy, školky, kino, sportoviště a nádhernou přírodu s lesem pro relaxační procházky či aktivní odpočinek. Díky dobré veřejné dopravní dostupnosti a skvělé lokalitě blízko centra města jsou všechny výhody městského života snadno dosažitelné. Financování zajistíme. více

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

