

Ing. Lubomír Krejčí, kpt. Nálepky 893/27, 674 01 Třebíč
znalec z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, (tel. 568844649, 603525694)



Znalecký posudek

3464 – 60/2015

o stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí bytu v Třebíči – jednotky č. 1061/39, vymezené v bytovém domě č.p. 1059, 1060 a 1061 – Nové Dvory, na ulici Tkalcovská s or.č. 9, včetně spoluvlastnických podílů v rozsahu 565/26460 ke společným částem budovy a pozemku p.č.st. 6050, vše k.ú. Třebíč, okr. Třebíč

Objednatel posudku: **Miloslava Fučíková**
Třebíč, Tkalcovská č. 1061/9

Účel posudku: Posudek byl vyžádán pro stanovení obvyklé ceny pro vlastní potřebu objednatele

Posudek vypracoval: **Ing. Lubomír Krejčí**
bytem Třebíč, kpt. Nálepky č. 893/27

Posudek obsahuje: 13 stran textu, přílohy, obálku a předává se ve dvou vyhotoveních, jedna kopie je archivována u znalce

V Třebíči dne 9. září 2015

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně jednotky č. 1061/39 (způsob využití byt), nacházející se v bytovém domě č.p. 1059, 1060 a 1061 - Nové Dvory, v Třebíči postaveném na p.č. st. 6050 - zastavěná plocha a nádvoří a včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu v rozsahu 565/26460, je zapsán v listu vlastnictví č.

13563 pro obec a k.ú. Třebíč, okr. Třebíč.

Pozemek p.č.st. 6050 - zast. plocha a nádvoří je zapsán na listu vlastnictví č. 8979 pro obec Třebíč, k.ú. Třebíč, okr. Třebíč.

Objednatel posudku : **Miloslava Fučíková**, (675801)
bytem Třebíč, Tkalcovská 1061/9

Posudek byl vyžádán pro vlastní potřebu objednatele a pro účely insolvenčního řízení.

Ocenění se provádí ke dni **místního šetření, t.j. ke dni 5. září 2015**

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 13563 pro obec Třebíč, vyhotovený katastrálním úřadem pro Vysočinu, KP Třebíč, dne 7.9.2015, zajištěný znalcem.
- darovací smlouva mezi Miloslavem a Miloslavou Fučíkovými, ze dne 9.3.2004, ze které byly převzaty výměry jednotlivých místností.
- informace poskytnuté správcem objektu Třebíčskou realitní kanceláří Drašar Třebíč.
- informace a údaje zjištěné na místě samém v Třebíči, na ulici Tkalcovské, včetně pořízení fotodokumentace.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> telefon	Přípojky: <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> telefon
veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	

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: širší centrum - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

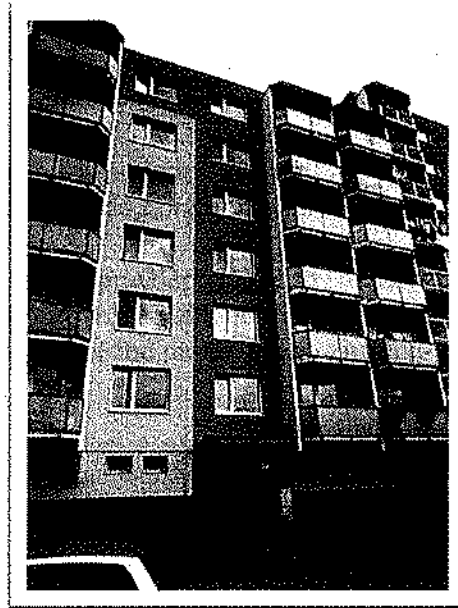
Ing. Lubomír Krejčí, soudní znalec, 674 01 Třebíč, kpt. Nálepky 893/27, mob. 603525694,
člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno e-mail: lubomir.krejci@tiscali.cz

Ňeňovaná jednotka č. 1061/39 se nachází v jednom panelovém bloku, obsahující tři sekce s č.p. 1059, 1060 a 1061, na ulici Tkalcovská v Třebíči. Terén pod objektem je mírně svažité směrem jižním. Příjezdová komunikace je zpevněná. Spodní podlaží domu je částečně zapuštěno do terénu ze severní strany. Blok se nachází východně od centra města cca 400 m, v obytné zóně, v zastavěné části, ve čtvrti Nové Dvory.

Ňeňovaná jednotka se nachází v bytovém domě, v sekci č.p. 1061 s or.č. 9 a jedná se o byt velikostní kategorie 2+1, ve 4. nadzemním podlaží domu. Blok má sedm nadzemních podlaží a nejspodnější - přízemí je podlaží technické. V Ňeňovaném bloku, v každém z vyšších podlaží je vstup do třech bytů velikostní kategorie 2+1. V technickém podlaží se nacházejí společné prostory a sklepní kóje. Výtah je zde osazen.

Hlavní řád vody, jednotné kanalizace a plynu, ze kterého je napojen vlastní dům vedou v příjezdových komunikacích. Telefon přiveden, přípojka elektro 230/400 V, zemním kabelem. Vytápění domu je prováděno z centrální kotelny pro všechny bloky, umístěné v jiném objektu, včetně centrálního ohřevu teplé vody.

Objekt domu byl stavebně dokončen, zkolaudován v roce 1990 a od této doby užíván. Údržba běžná. Revitalizace obvodového pláště byla provedena. Byla provedena i výměna plastových oken.



RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Právní břemena a obdobná zatížení: nejsou

Průtínná rizika: nejsou

Metoda oceňovacích metod pro zjištění obvyklé ceny:

Vycházím z mezinárodně uznávaných metod, zjišťování tržní hodnoty na bázi věcné a srovnávací hodnoty, s následnou analýzou výsledků, včetně promítnutí do konkrétních podmínek.

Objektivní tržní hodnota nemovitostí, kterou je s největší pravděpodobností možno realizovat v současných podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně jednajícími kupujícími a prodávajícími bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Takto zjištěná hodnota je cena obvyklá.

Metoda zjištění věcné hodnoty:

Věcná hodnota nemovitostí vyjadřuje, kolik by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný výsledek. Je tedy i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo vybudovat nemovitost nově. Tato metoda je méně subjektivnější, ale nevystihuje současnou situaci na trhu.

Metoda výpočet věcné hodnoty je použita administrativní cena - nákladová metoda, která je zjištěna na základě vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., kterou se mění některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a následujících. **Tato metoda v našem případě není použita.**

Metoda výnosová metoda:

Metoda výnosová je založena na „kapitalizované míře zisku“, „kapitalizovaný zisk“. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je možné při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku (nemovitostí). **Tato metoda není v našem případě použita.**

Metoda srovnávací metoda:

Srovnávací hodnota vyhodnocuje výsledky cen nedávno uskutečněných prodejů a pronájmů nemovitostí, srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, lokalitou atd. V rámci srovnávací metody používáme nemovitosti z vlastní databáze, výjimečně cizí databáze a internetové ceny RK na internetových stránkách. V porovnávací hodnotě je nutné již zohlednit aktuální a nastupující trendy, vývoje trhu nemovitostí. **Tato metoda je v našem případě použita.**

OBSAH

1. Ocenění prováděného podle cenového předpisu

1.1. Ocenění staveb

1.1.1. Jednotka 1061/39

2. Ocenění tržního ocenění majetku

2.1. Provozní ocenění

2.1.1. Byt 2+1 v Třebíči, na ulici Tkalcovské

OCENĚNÍ

1. Ocenění tržní s nemovitými věcmi

Popis znaku	č.	P _i
Podíl na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se společným podílem na pozemku	V	0,00
Podíl v okolí - Bez vlivu	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - zástavní právo zástavní	I	-0,01
Podíl ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
Podíl vodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020$$

2. Ocenění polohy

Ocenění staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Popis znaku	č.	P _i
Podíl na účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
Podíl navazující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
Podíl poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
Podíl dostupnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
Podíl občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
Podíl dopravní dostupnost k pozemku - Přejezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

Lubomír Krejčí, soudní znalec, 674 01 Třebíč, kpt. Nálepký 893/27, mob. 603525694,
 Asociace znalců a odhadců ČR Brno e-mail: lubomir.krejci@tiscali.cz

hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá	III	0,02
úspěšnost centra obce		
plocha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
občerstvení - Bezproblémové okolí	II	0,00
zaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

$$I_{pp} = I_T * I_P = 1,091$$

účetní cena stavebních pozemků pro k.ú. Třebíč:

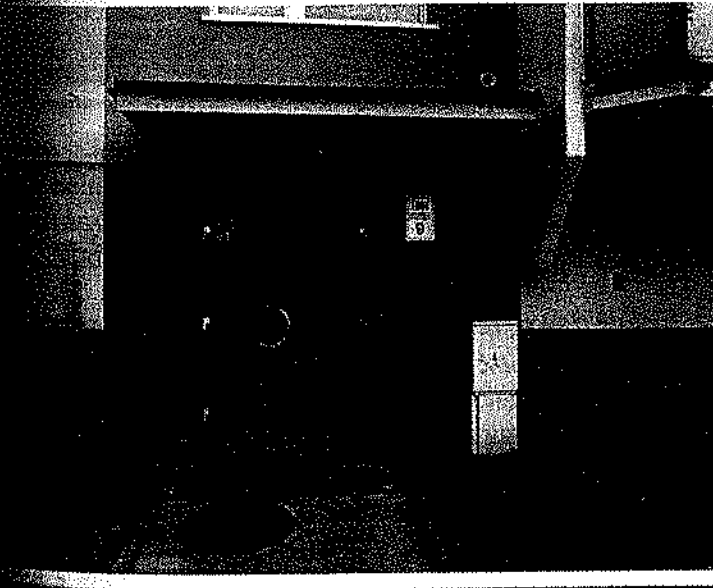
zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 270,00 Kč/m²

oceňování prováděné podle cenového předpisu

Oceňování je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 300/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 301/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. a vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

popis staveb

Jednotka 1061/39 – byt v Třebíči, na ulici Tkalcovské



Oceňovaná bytová jednotka č. 1061/39 v Třebíči, se nachází v bloku označeném č.p. 1061 na ulici Tkalcovské s or.č. 9. Dům je postaven jako panelový, se sedmi nadzemními podlažními, z nichž první nadzemní podlaží je technické. Štítové a obvodové panely jsou kompletizované, svislé, plošné, železobetonové prefabrikáty. Střecha je plochá s vnitřními dešťovými vtoky, krytina živičná. Hromosvod na střeše je osazen, obvodové panely jsou zatepleny kontaktním zateplovacím systémem s povrchem umělé omítky.

Jednotka řeší tři sekce má samostatný vchod do každé sekce a to od ulice Tkalcovské. Hlavní vstup

z jižní strany do technického podlaží. Ze severní strany vstup na mezípodestu. Je zde řešen výtah. Dům je postaven v systému T 06B.

Na nadzemní podlaží řeší chodbu a závětrí v každé sekci a dále jsou zde řešeny sklepní prostory pro jednotlivé byty, od sebe oddělené panelovou polopříčkou a s dveřmi dřevěnými. Dále jsou zde řešeny kočárkárny, sušárny, úpravna TUV, výměňková stanice, úklidové prostory, prádelna a chodby a schodišťové prostory. Dále teracové schodiště dvouramenné, podestami.

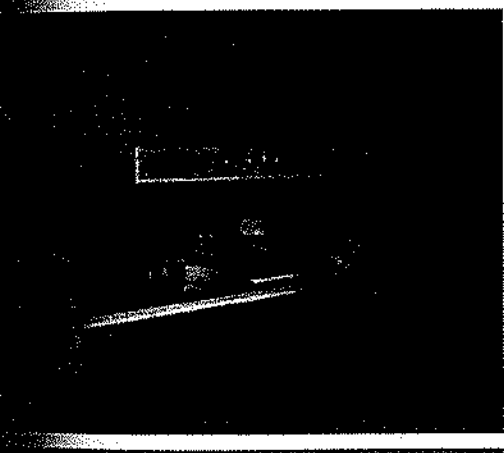
Na 7. nadzemní podlaží řeší v každém podlaží chodbu se schodištěm a dále jsou zde byty různých velikostních kategorií.

Konstrukce a vybavení: základové pásy jsou provedeny z betonu prostého, horní část ztužena železobetonovými pásy. Současně je provedena izolace proti zemní vlhkosti. Vnější obvodový pás je tvořen panely v tloušťce 26 cm, s tepelnou izolací a vnější povrchovou úpravou. Vnitřní panely jsou v tloušťce 14 cm. Stropy jsou montované z železobetonových panelů v tloušťce 12 cm a mají tepelnou izolaci proti hlučnosti. Střešní plášť je výše popsán.

Vnější omítky jsou stěrkovány umělou omítkou, stropy mají nástřík umělou omítkou. Okna v vstupní hale v části technického podlaží jsou plastová s vakuovaným dvojsklem, opatřená žaluziemi, v technickém podlaží je část oken ocelových, zdvojených. Dveře v bytech sololitové, hladké, vstupní dveře do bytů jsou řešeny s protipožární odolností. Podlahy v bytech mají v koupelně svařované PVC, vstupní hala má podlahu z keramických dlaždic, sklepy, cementový potěr. V vstupní hale je prefa teracové, v zrcadle je umístěn výtah, podesty rovněž teracco broušené. Konstrukce

schodů dvouramenná se zrcadlem a kovovým zábradlím. V technickém podlaží jsou řešeny rozvody elektro 230/400 V, rozvod plynu, ústředního vytápění a teplé a studené vody. Objekt má společnou televizní anténu a domácí telefony.

Dispoziční řešení bytu 2 + 1 : vstupní chodba na jejímž konci je oddělená část s vestavěnou skříň. Z chodby je vstup do jedné obytné místnosti směřované na jih oknem a výstupem na balkon.



Byt je dále vstup do kuchyně, kde je vybavená bílinovým obkladem stěny, kuchyňská linka, vstavaný sporák, odsavač par, přívod teplé a studené vody. Okno je situováno na sever. Z kuchyně a z chodby je přístup do pokoje, orientovaným na sever. Z chodby je přístup do umakartového bytového jádra, kde je umístěna koupelna s navazujícím odděleným WC. V koupelně je plechová vana a plechové umývadlo, obklady nejsou.

Stropy jsou rovné, opatřené nástříkem, stěny štukové, vnitřní dveře hladké, okna

s vakuovaným dvojsklem, dveře plně a prosklené, podlahy PVC, rozvod elektro 230 V, rozvod plynu, ústředního vytápění a teplé a studené vody, radiátory litinové. Přívod plynu je proveden. Centrální vytápění i přívod studené vody.



pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

pozemek p.č. st. 6050

zemní

indexu cenového porovnání

omezujících vlivů pozemku

označení	č.	P _i
geomtrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
svahovitost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15%	IV	0,00
okrajové podmínky; ostatní orientace		
základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
ochranná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

index polohy pozemku $I_P = 1,070$

celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,070 = 1,091$

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

z hlediska použitých jednotkových cen stavebních pozemků

tržní třídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 270,-	1,091		1 385,57

typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 6050	570,00	1 385,57	789 774,90
Stavební pozemek - celkem			570,00	m ²	789 774,90

Pozemek p.č. st. 6050 - zjištěná cena = **789 774,90 Kč**

Ustanovení cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

č. 6050

$$= \frac{789\,774,90\text{Kč}}{789\,774,90\text{Kč}}$$

Cena nemovitého majetku pro stanovení podílu

$$= 789\,774,90\text{Kč}$$

Ocenění jednotky

Podmínky pro potřeby ocenění

Objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Objektu:

Třebíč

Stavby:

25 let

Průměrná cena ZC (příloha č. 27):

15 128,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

**Koeficient dle typu
podlahové plochy**

1. Kuchyně:	12,31 * 1,00 =	12,31 m ²
2. Obývací pokoj:	16,21 * 1,00 =	16,21 m ²
3. Spálna:	14,65 * 1,00 =	14,65 m ²
4. Koupelna:	9,77 * 1,00 =	9,77 m ²
5. WC:	2,53 * 1,00 =	2,53 m ²
6. Balkon:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
7. Loggia:	2,43 * 0,17 =	0,41 m ²
Ukázaná podlahová plocha bytu:		56,88 m²

Index cenového porovnání

Index vybavení

Seznam znaků

	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
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. Kriterium jině 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 25 let:

$$s = 1 - 0,005 * 25 = 0,875$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,875 = 0,858$$

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = 1,020$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,070$$

Ocenění

$$\text{Kladná cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 15\,128,- \text{ Kč/m}^2 * 0,858 = 12\,979,82 \text{ Kč/m}^2$$

$$B_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 56,88 \text{ m}^2 * 12\,979,82 \text{ Kč/m}^2 * 1,020 * 1,070 = 805\,772,10 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 805\,772,10 \text{ Kč}$$

Uprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 789 774,90 Kč

Spoluvlastnický podíl: 565 / 26 460

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$789\,774,90 \text{ Kč} * 565 / 26\,460 = 16\,864,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 16\,864,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Jednotka 1061/39 - zjištěná cena} = \underline{822\,636,15 \text{ Kč}}$$

Ocenění majetku obecnou metodikou

2. Porovnávací ocenění

2.1 Byt 2+1 v Třebíči, na ulici Tkalcovské

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 56,50 m²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej bytu 2+1 57 m²

Byt o dispozici 2+1, ul. Novodvorská, Třebíč. Byt je ve 3. NP panelového domu s výtahem. Dům prošel částečnou revitalizací (nová plastová okna, balkony, tepelná izolace), původní jádro. Podlahová plocha bytu je 57 m². Jádro původní.

Lokalita Novodvorská, Třebíč - Nové Dvory

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,05
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00



K5 Velikost		1,00	
K6 Vybavení		1,00	
K7 Zdroj nabídky		0,90	
K8 Druh vlastnictví		1,00	
Zdroj:		www.sreality.cz	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_C	Kč/m²
		0,95	14 921
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
57,00 m ²	0 m ²	900 000 Kč	15 789 Kč/m ²

Název: Prodej bytu 2+1 58 m²

Družstevní byt 2+1, 61 m² (58 m² byt, 3 m² sklep) na ulici Lavického v Třebíči. Anuita družstvu je splacena. Byt se nachází v 5. NP cihlového domu, není zde výtah. K bytu náleží lodžie na chodbě a sklep v suterénu domu. Při vstupu do bytu se nacházíme na chodbě, na které jsou vestavné skříně a dostaneme se z ní do jednotlivých pokojů, kuchyně a do koupelny se sprchovým koutem a WC. V kuchyni je kuchyňská linka s barovým pultem a plynovým sporákem s elektrickou troubou. V bytě jsou nízké náklady na bydlení. V chodbě, kuchyni a na chodbě dlažba, v ložnici a obývacím pokoji plovoucí podlaha. Je zde zaveden internet.

Lokalita Lavického, Třebíč - Týn

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,08
K2 Typ stavby	1,05
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Zdroj nabídky	0,90
K8 Druh vlastnictví	0,90

Zdroj:

www.sreality.cz



		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_C	Kč/m²
		0,87	14 895
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
58,00 m ²	0 m ²	990 000 Kč	17 069 Kč/m ²

Název: Prodej bytu 2+1 47 m²

Pěkný zrekonstruovaný byt 2+1 s lodžii, v Třebíči. Byt se nachází v 6. nadzemním podlaží revitalizovaného domu. Dům je zateplen, byla v něm vyměněna okna a zbudovány lodžie. Byt má výměru 47 m². V bytě bylo vestavěno zděné jádro s vanou a vyměněna kuchyňská linka. K bytu náleží sklepy. Lodžie měří 2,9 m². V blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost.

Lokalita Novodvorská, Třebíč - Nové Dvory

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,05
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,85
K7 Zdroj nabídky	0,90
K8 Druh vlastnictví	1,00



Zdroj:

www.sreality.cz

Celkový koef. Upravená j. cena

Kc	Kč/m ²
0,80	17 091

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
47,00 m ²	0 m ²	999 999 Kč	21 277 Kč/m ²

Název: Prodej bytu 2+1 64 m²

Velmi pěkný družstevní byt 2+1 o výměře 56 m² na ulici Novodvorská. Byt se nachází v 5. NP panelového domu - zateplení, nová fasáda, nové vchodové dveře, nová plastová okna. Při vstupu do bytu se nacházíme na chodbě, ze které máme vstupy do kuchyně, pokoje a do koupelny s odděleným WC. V kuchyni je velmi pěkná kuchyňská linka a je z ní vstup do obývacího pokoje. V druhém pokoji je balkon. K bytu přináleží sklep v suterénu domu. V místě je veškerá občanská vybavenost. Anuita splacená, možno požádat o změnu vlastnictví.

Lokalita Novodvorská, Třebíč - Nové Dvory

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,05
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,98
K7 Zdroj nabídky	1,00
K8 Druh vlastnictví	0,95



Zdroj:

www.sreality.cz

Celkový koef. Upravená j. cena

Kc	Kč/m ²
----	-------------------

		0,98	13 747
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
64,00 m ²	0 m ²	900 000 Kč	14 063 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	13 747 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 164 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	17 091 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	15 164 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	856 766 Kč

Srovnatelné nemovité věci
Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	0 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	0 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	0 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	0 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	0,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	0 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Jednotka 1061/39 822 640,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

2. Porovnávací ocenění

2.1 Byt 2+1 v Třebíči, na ulici Tkalcovské 856 770,00 Kč

856 770,00 Kč

Porovnávací hodnota	856 766 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	822 636 Kč

Obvyklou cenu v místě a čase stanovuji

860 000 Kč

slovy: Osmsetšedesáttisíc Kč

V Třebíči dne 9. září 2015



[Signature]
Ing. Lubomír Krejčí
kpt. Nálepky č. 893/27
674 01 Třebíč

Znalecká doložka:

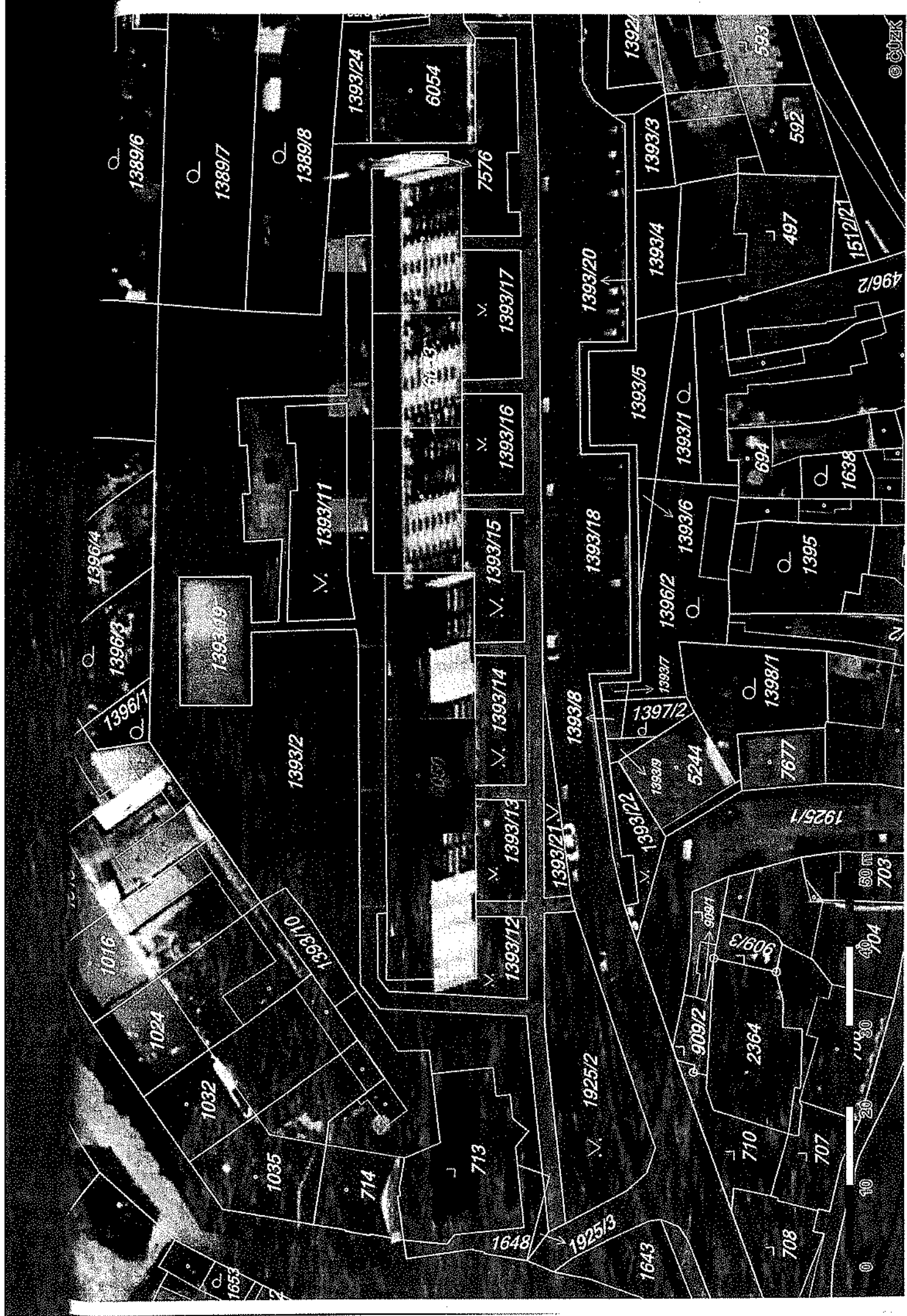
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 22.3.1989, č.j. Spr. 1148/89 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem3464..... znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 3464/2015

V Třebíči dne 9. září 2015

[Signature]
Ing. Lubomír Krejčí
kpt. Nálepky č./893/27
674 01 Třebíč



1389/6

1389/7

1389/8

1393/24

6054

7576

1393/17

1393/16

1393/15

1393/14

1393/13

1393/12

1393/20

1393/5

1393/3

1393/4

1393/1

1393/6

1396/2

1397/2

1393/22

909/2

909/1

909/3

593

592

497

694

1395

1638

1398/1

7677

1925/1

819/6

2364

710

708

1512/2

496/2

1638

1395

1398/1

7677

1925/1

2364

710

707

50 ft

40 ft

30 ft

20 ft

10 ft

© 2004

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2015 10:54:45

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

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590266 Třebíč

Území: 769738 Třebíč

List vlastnictví: 13563

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fučíková Miloslava, Tkalcovská 1061/9, Nové Dvory, 67401 Třebíč	675801/	

Nemovitosti

Jednotky	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
061/39 byt	byt.z.	565/26460

Vymezeno v:

Budova Nové Dvory, č.p. 1059, 1060, 1061, byt.dům, LV 8979
na parcele St. 6050, LV 8979

Parcela St. 6050 zastavěná plocha a nádvoří 570m2

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Pro vztahu

Právního pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

pohledávky v celkové výši 200.000,- Kč s příslušenstvím
veškeré budoucí pohledávky do celkové výše 200.000,- Kč, které mohou vzniknout do
27.09.2021

ACEMA Credit Czech, a.s., Kobližná Jednotka: 1061/39

V-2369/2013-710

71/2, Brno-město, 60200 Brno,

RČ/IČO: 26158761

Právní Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.06.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 01.07.2013.

V-2369/2013-710

Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jiné zápisy - Bez zápisu

Omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Právní

Smlouva darovací ze dne 09.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.03.2004.

V-794/2004-710

Pro: Fučíková Miloslava, Tkalcovská 1061/9, Nové Dvory, 67401 Třebíč

RČ/IČO: 675801/

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2015 10:54:45

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590266 Třebíč

Kat.území: 769738 Třebíč

List vlastnictví: 13563

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

výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.09.2015 10:54:46

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč

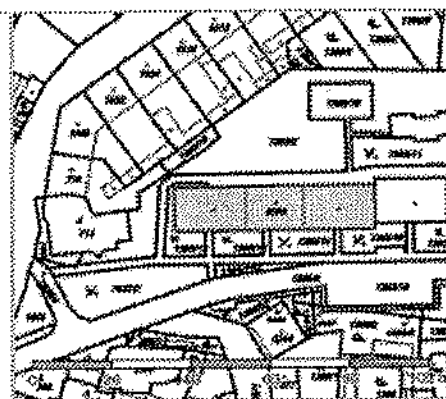
Oborný Jaroslav Bc.

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Informace o pozemku

Katastrální číslo: st. 6050
 Třebíč 15902661
 Katastrální území: Třebíč 17697381
 LV: 8979
 Plocha [m²]: 570
 Parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Typový list: DKM
 Zdrojní výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Účel pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Číslo výkresu na pozemku: č. p. 1059, 1060, 1061



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastník, jiní oprávnění	Podíl
M Bartes Luděk a Bartesová Jiřina, Tkalcovská 1059/13, Nové Dvory, 67401 Třebíč	19/735
M Boudný Petr a Boudná Alena, Tkalcovská 1061/9, Nové Dvory, 67401 Třebíč	157/8820
Ing. Čížka Pavel Ing., č. p. 156, 67544 Lesonice	113/5292
Ing. Čížek Zdeněk, Lípová 1037/7, Podklášteří, 67401 Třebíč	157/8820
M Černý Martin a Černá Iveta, Novodvorská 1077/15, Nové Dvory, 67401 Třebíč	113/5292
Čížek Petr, Tkalcovská 1060/11, Nové Dvory, 67401 Třebíč	113/5292
Čížková Miloslava, Tkalcovská 1061/9, Nové Dvory, 67401 Třebíč	113/5292
Čížek Martin, Tkalcovská 1059/13, Nové Dvory, 67401 Třebíč	19/735
M Kovář Vladimír a Kovářová Jaroslava, Tkalcovská 1061/9, Nové Dvory, 67401 Třebíč	113/5292
M Kratochvíl Leoš a Kratochvílová Jana, Tkalcovská 1059/13, Nové Dvory, 67401 Třebíč	127/3780
Máliková Katarína, Na Kopcích 352, Nové Město, 67401 Třebíč	311/26460
M Novotný Petr a Novotná Lenka, Tkalcovská 1059/13, Nové Dvory, 67401 Třebíč	19/735
M Novotný Radek a Novotná Jaroslava, Tkalcovská 1059/13, Nové Dvory, 67401 Třebíč	127/3780
M Ondrůj Pavel Ing. a Ondrůjová Olga PhMr., Tkalcovská 1059/13, Nové Dvory, 67401 Třebíč	127/3780
Procházka Robert Ing., č. p. 367, 67575 Mohešno	311/26460
Rožnovský Zdeněk, Tkalcovská 1060/11, Nové Dvory, 67401 Třebíč	2/147
Sapík Lubomír, Tkalcovská 1061/9, Nové Dvory, 67401 Třebíč	113/5292
Schneiderová Zdeňka, Tkalcovská 1060/11, Nové Dvory, 67401 Třebíč	311/26460
Stavební bytové družstvo Třebíč, družstvo, Nerudova 1190/3, Horka-Domky, 67401 Třebíč	632/1323
SJM Svoboda Pavel a Svobodová Lenka, č. p. 37, 67502 Koněšín	19/735
Šoltés Jiří, Tkalcovská 1060/11, Nové Dvory, 67401 Třebíč	113/5292
Štrachota Jan, Tkalcovská 1061/9, Nové Dvory, 67401 Třebíč	157/8820
Tesařová Olga, Hartmannova 1126/86, Horka-Domky, 67401 Třebíč	2/147
Uhlíř Rostislav, Čeloudova 1105/70, Horka-Domky, 67401 Třebíč	113/5292
SJM Vyskočil Zdeněk a Vyskočilová Marie, Tkalcovská 1060/11, Nové Dvory, 67401 Třebíč	2/147
Zahrádková Marie, Tkalcovská 1061/9, Nové Dvory, 67401 Třebíč	157/8820

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Jiné zápisy

Typ

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

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.09.2015 15:25:31.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod stolištěm 1800/9, Kobylnice 18211, Praha 8
Podání určené katastrálním úřadům a pracovištím zaslejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.2.0 build 1

